



RAPPORT ANNUEL 2010

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
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

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

■ SCPI ACTIPIERRE 1

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Membres du Conseil :

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG Audit, 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 9
Le marché des parts	page 9

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 11
L'annexe aux comptes annuels	page 14

LES AUTRES INFORMATIONS

Valeur estimée de la société	page 20
L'évolution par part des résultats financiers	page 20

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 21

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 22

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général	page 24
Le rapport spécial	page 25

LES RÉOLUTIONS

page 26



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 2010.

- Après la plus forte baisse depuis l'après-guerre en 2009 (- 2,5%), la croissance du PIB en 2010 est conforme aux anticipations à + 1,5%. Dans ce contexte, l'évolution de la consommation des ménages continue d'être positive avec une hausse de 1% sur l'année 2010, légèrement supérieure à celle de 2009 (+ 0,8%).

Toutefois, les anticipations pour 2011 restent modestes. Le consensus s'attend à une croissance modérée du PIB, conséquence des mesures de rigueur annoncées et à venir, et communes à la quasi totalité de la zone euro, ce qui pénaliserait la consommation intérieure et le commerce extérieur.

Ainsi, la consommation privée devrait croître de seulement 1% en 2011, en raison d'un chômage stable, proche des 10% de la population active, et de la diminution graduelle du soutien public à la consommation. 2011 s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage qui pourrait être plus prononcé en 2012.

Dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise progressant de 40% par rapport à 2009, à 11 milliards d'euros, les commerces représentent en 2010 près du quart des sommes investies (2,6 Mds €) contre 11% en moyenne auparavant. Le segment des centres commerciaux ayant à lui seul concentré 62% des volumes.

Cette tendance, observable également au niveau européen, s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt et l'arrivée d'acteurs institutionnels internationaux, notamment allemands, attirés par l'actif commerce et son bon couple rendement/risque. Ces deux facteurs ont permis de redonner de la liquidité à des actifs d'une valeur unitaire supérieure à 100 M€ (notamment O'Parinor et Cap 3000). La typologie d'actifs attire des investisseurs internationaux en raison de la dilution du risque locatif et du rapport de force, encore favorable au bailleur, dans les grands centres commerciaux.

La baisse des taux d'intérêt a entraîné une baisse des taux « prime » (emplacement de qualité, immeuble neuf ou restructuré, locataire de bonne qualité avec un bail long et loyer de marché) pour les centres commerciaux, autour de 5%. Pour atteindre des rendements plus élevés, les investisseurs commencent à revenir sur les « retail parks » très bien situés, et loués à des niveaux raisonnables, avec une prime de risque d'environ 150 points de base.

Pour préserver leur rentabilité, les enseignes continuent à limiter leur expansion en orientant leur demande sur les meilleurs emplacements, en centre-ville ou dans les centres commerciaux. De ce fait, les loyers sont restés stables sur ces sites car peu de surfaces sont disponibles. A contrario, dans les rues moins privilégiées des baisses de valeurs locatives ont été observées tout au long de l'année. Représentant 30% du parc, les enseignes

alimentaires continuent à se développer avec trois formats spécialisés : les magasins de surgelés, les magasins biologiques et surtout les supérettes de centre-ville avec une course aux meilleurs emplacements dans Paris qui s'étend aux grandes métropoles.

Près de 870 000 m² de surfaces commerciales vont ouvrir en 2011 en France, ce qui en fera le premier marché européen. Les nouveaux centres correspondront à plusieurs évolutions de la consommation, avec des ouvertures dans des zones mixtes en développement prenant en compte les nouvelles exigences environnementales et les modes de consommation émergents.

La poursuite de la rotation d'actifs par les différentes foncières, telle qu'Unibail-Rodamco qui projette de vendre un portefeuille de 600 M€ d'actifs commerciaux en France, devrait alimenter le marché de l'investissement en commerces, avec un volume investi en immobilier d'entreprise que beaucoup prévoient stable, autour de 12 milliards d'euros.

- Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes en 2010, l'immobilier en général et les SCPI en particulier ont été considérés par les épargnants comme des valeurs refuges.

Ainsi, les SCPI ont fait preuve d'une forte attractivité, à travers des niveaux de collectes record et un rendement moyen de 5,68% (hors SCPI fiscales), contre 6,05% en 2009, qui demeure bien supérieur aux taux des emprunts d'Etat (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Les SCPI ont connu en 2010 une collecte nette globale sans précédent de 2,46 milliards d'euros, soit + 183% par rapport à l'année 2009 (869 millions d'euros), qui a touché toutes les catégories. Elle a été réalisée par 36 SCPI de rendement et 16 SCPI fiscales, sur un total de 138 véhicules que compte le marché.

La collecte des SCPI de rendement s'établit à 1,5 milliard d'euros, en progression de 286% par rapport à 2009, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (928 millions d'euros soit + 397%) que pour les « murs de magasins » (512 millions d'euros, soit +225%). Quant aux SCPI fiscales, elles ont à nouveau bénéficié du fort engouement pour le dispositif Scellier. En effet, ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à une collecte annuelle effectuée par 11 SCPI, dont quatre créées en 2010, en progression de 98% à 919,6 millions d'euros, contre 463,5 millions d'euros en 2009 première année de ce dispositif (les SCPI Scellier n'ont toutefois pleinement collecté qu'à partir du second semestre 2009).

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité et sa fluidité, à 417 millions d'euros échangés, soit une progression de 9% par rapport à 2009, progression qui touche principalement en valeur absolue les « classiques diversifiées » (+ 7%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2009 (- 49%) à 43 millions d'euros, et le taux de rotation annuel des parts s'élève à 1,85% de la capitalisation globale des SCPI.



Cette dernière augmente d'ailleurs de 18%, à 22,32 milliards d'euros, ce qui constitue un record historique, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observé sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

- Compte tenu de cet environnement, l'exercice s'est révélé à nouveau très satisfaisant pour ACTIPIERRE 1 qui allie à la fois des atouts sectoriels et des atouts propres.
 - La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 3,16% à périmètre constant. En tenant compte des cessions et acquisitions de locaux effectués durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 113% à son prix de revient.
 - Le taux d'occupation financier en fin d'exercice s'est maintenu à un niveau élevé, 95,63% quasi stable d'une année à l'autre (95,22% au 31 décembre 2009), fruit d'une gestion locative de proximité fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche active de nouveaux locataires pérennes.
 - Le marché secondaire organisé a reflété l'intérêt des épargnants en enregistrant un montant global de transactions en hausse de 41%, et en fixant le dernier prix d'exécution à 466,00 euros, en progression de près de 5% par rapport à 2009. Le rendement annuel pour 2010 (dividende 2010/prix acheteur au 31/12/2009) s'est élevé à 5,27%, proche des 5,53% qui ressortent des statistiques nationales des SCPI de commerce.
 - 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 15,43% sur sept ans et 16,94% sur dix ans, soit les 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 2010.

Le montant du revenu brut trimestriel distribué depuis le troisième trimestre 2009 a été conservé. Au global, la distribution de l'année 2010 est en léger retrait de 0,9 euro par part.

Parallèlement, la politique prudente de réserve a été poursuivie, avec un léger prélèvement sur le report à nouveau. Ce dernier représente encore près d'un trimestre de distribution, ce qui permettra d'appréhender favorablement l'exercice 2011 dans un contexte qui demeure fluctuant.

Néanmoins, les opérations réalisées sur le patrimoine durant l'exercice devraient permettre d'augmenter la distribution en 2011.

- Durant l'exercice, huit actifs non stratégiques, essentiellement des locaux de bureaux, ont été cédés pour un montant total de 4 191 000 euros, et ont dégagé une plus-value comptable globale égale à 86% du prix d'achat, soit 1,94 millions d'euros (12,68 euros par part). Dans les résolutions de l'assemblée générale annuelle, il vous est d'ailleurs proposé d'approuver la distribution d'un dividende exceptionnel de 1 euro par part,

prélevé sur le compte des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ».

Les fonds provenant de ces arbitrages, combinés avec l'autorisation d'un recours à l'emprunt pour 5 millions d'euros, ont permis d'acquérir trois locaux commerciaux, pour un montant de 9,19 millions d'euros, générateurs de valeur ajoutée et de revenus stables.

- 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 2010, les OPCI de ce type avoisinent 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls quatre OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2010. D'autres véhicules ont été agréés et devraient être commercialisés en 2011 par le biais de réseaux de conseillers en gestion de patrimoine et de réseaux bancaires.

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.

Enfin je vous informe que l'APPSCPI a mis en demeure un certain nombre de sociétés de gestion de la place, dont CILOGER, pour solliciter que lui soit communiquées les feuilles de présence aux différentes assemblées générales des SCPI dont elle est associée, y compris ACTIPIERRE 1. Ces documents contenant des informations confidentielles telles que les coordonnées personnelles des associés et le nombre de parts détenues, CILOGER (et plusieurs sociétés de gestion concernées), a décidé de faire trancher la question par le tribunal de grande instance de Pontoise. Parallèlement l'APPSCPI a saisi et obtenu du juge des référés de Paris, qu'ACTIPIERRE 1 et CILOGER soient condamnées à lui communiquer lesdites feuilles de présence sous peine d'astreintes.

CILOGER s'est aussitôt exécutée et a souhaité se désister de la procédure au fond engagée devant le tribunal de Pontoise. Toutefois l'APPSCPI a formulé, dans le cadre de cette même procédure une demande nouvelle, en dommages-intérêts pour résistance abusive, à hauteur de 45 000 €. Dans ce contexte, CILOGER s'est trouvée dans l'obligation de se maintenir dans la procédure et de conclure au débouté de l'APPSCPI. L'audience de plaidoiries est en cours de fixation. Dans l'hypothèse ou une condamnation pécuniaire serait prononcée à l'encontre de votre SCPI, CILOGER la prendra intégralement en charge.

Laurent FLÉCHET
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DECEMBRE 2010

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1981
- Capital fermé depuis :	1986
- Terme statutaire :	2033
- Nombre d'associés :	2 538
- Nombre de parts :	153 000
- Capital social :	23 409 000 €
- Capitaux propres :	31 134 030 €
- Capitaux collectés :	34 047 654 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur)	466,00 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	78 700 140 €
- Parts en attente de vente :	0,07% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	2 583 parts pour 1 301 030 €
- Rendement/au prix d'exécution moyen annuel majoré des frais :	5,12%

PATRIMOINE

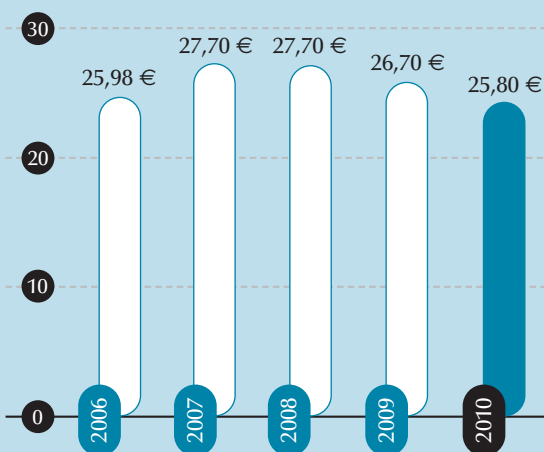
- Nombre d'immeubles :	74
- Nombre de locataires :	132
- Surface :	23 452 m ²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	92,53 %

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2010	5 632 450 €
dont loyers :	4 981 790 €
- Résultat de l'exercice :	3 942 632 € soit 25,77 € par part
- Revenu distribué :	3 947 400 € soit 25,80 € par part

REVENU DISTRIBUÉ PAR PART

en euros depuis 5 ans



VALEURS SIGNIFICATIVES en euros

	Global	Par part
Valeur comptable	31 134 030 €	203,49 €
Valeur vénale / expertise	72 849 400 €	476,14 €
Valeur de réalisation	70 873 088 €	463,22 €
Valeur de reconstitution	83 766 390 €	547,49 €

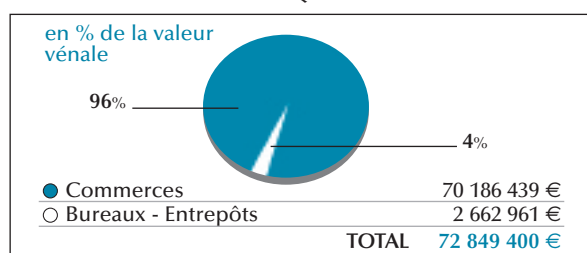


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

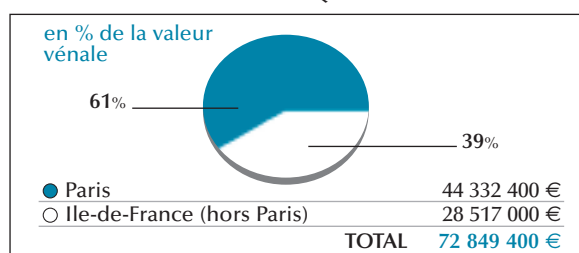
Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2010 de 74 immeubles pour une superficie de 23 312 m², localisé à 30% à Paris et à 70% en région parisienne.

En valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 96%.

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

La société de gestion a souhaité, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

Ainsi, durant l'exercice, huit actifs non stratégiques, essentiellement des locaux de bureaux, ont été cédés pour un montant total de 4 191 000 euros :

- **45, rue de Brancion - Paris 15^{ème}** : local commercial de 70 m². Réalisée le 22 juin 2010 pour un prix de 220 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 86% par rapport au prix d'achat.
- **13, rue Condorcet - Paris 9^{ème}** : local commercial de 78 m². Réalisée le 28 juin 2010 pour un prix de 200 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 82% par rapport au prix d'achat.
- **13, avenue Jean-Pierre Timbaud - Trappes (78)** : local à usage mixte bureaux/entrepôt d'activités de 443 m². Réalisée le 20 juillet 2010 pour un prix de 190 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 9% par rapport au prix d'achat.
- **11, rue Sainte-Félicité - Paris 15^{ème}** : local de bureaux de 195 m². Réalisée le 22 juillet 2010 pour un prix de 902 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 257% par rapport au prix d'achat.

- **16, rue Hoche - Issy les Moulineaux (92)** : trois locaux de bureaux pour une surface totale de 404 m². Réalisée le 2 septembre 2010 pour un prix de 1 500 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 70% par rapport au prix d'achat.
- **Centre commercial gare - Ozoir-La-Ferrière (77)** : local commercial de 53 m². Réalisée le 24 septembre 2010 pour un prix de 59 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 83% par rapport au prix d'achat.
- **48, cours Blaise Pascal - Evry (91)** : locaux de bureaux/commerces de 324 m². Réalisée le 29 novembre 2010 pour un prix de 700 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 188% par rapport au prix d'achat.
- **25, rue de Penthièvre - Paris 8^{ème}** : local de bureaux de 90 m². Réalisée le 8 décembre 2010 pour un prix de 420 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 31% par rapport au prix d'achat.

Les huit opérations présentent une plus-value comptable globale égale à 86% du prix d'achat, soit 1 940 393,10 euros (12,68 euros par part).

Compte tenu des dates d'acquisitions des actifs cédés, les durées de détention sont toutes supérieures à 20 ans, et les plus-values ne sont donc pas imposables.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Investissements

En début d'année 2010, le solde à investir pour ACTIPIERRE 1 s'établissait à 1 065 231 euros. Par ailleurs, l'assemblée générale ordinaire de juin 2010 a renouvelé l'autorisation d'un recours à l'emprunt pour un montant maximum de 5 000 000 euros.

Dans ce cadre, trois investissements renforçant la sécurité patrimoniale et locative du portefeuille immobilier ont été concrétisés pour un montant total de 9,19 millions d'euros.

2, rue de Paris - Saint-Germain-en-Laye (78)

Acquise le 29 mars 2010, cette boutique de 49 m² est située au cœur de la partie commerçante de Saint-Germain-en-Laye (78), commune à fort pouvoir d'achat considérée comme le « plus grand centre commercial à ciel ouvert de l'ouest parisien » avec plus de 800 commerces implantés surtout en centre-ville. Le local est loué à l'enseigne « Patrick Roger », chocolatier de renom. Avec un prix acte en mains de 950 000 euros, la rentabilité nette de cet investissement ressort à 6,30%.

Rue Morvan - Brétigny-sur Orge (91)

Acquis le 5 juillet 2010, ce restaurant de 1 302 m² est situé à Brétigny-sur-Orge dans une zone commerciale en

développement qui regroupe un Hypermarché de 11 000 m² et 40 surfaces moyennes. Cette acquisition, louée à l'enseigne « Léon de Bruxelles », leader français de la restauration des produits de la mer, est fondée sur la récurrence des loyers avec un bail ferme de 9 ans qui bénéficie durant sa durée de la garantie de la maison mère. Cet investissement a été négocié pour un montant de 1 866 667 euros et un taux de rendement acte en mains de 7,5%.

13, place d'Aligre - Paris (11^{ème})

Acquis le 30 décembre 2010, ce supermarché est loué à l'enseigne « Franprix » (groupe Casino). Ce commerce totalise 1 365 m² pour un montant d'investissement de 6 378 000 euros, soit un taux de rendement de 5,75%. Il est exploité depuis plus de vingt ans par le groupe CASINO et bénéficie d'un emplacement privilégié, sur la place d'Aligre où se tient l'un des marchés parisiens les plus réputés.

CILOGER poursuit activement la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 1, qui privilégie les commerces en Ile-de-France présentant un couple rendement/risque équilibré.

L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 3 997 936 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2010 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite de 5 000 000 d'euros et en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

En pratique, cette autorisation d'emprunt prend la forme d'une facilité de caisse, négociée au taux de l'EURIBOR 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, les investissements immobiliers lors de l'acquisition ont été intégralement financés par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts. Le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière ponctuelle, générant des intérêts financiers d'un montant de 402,65 euros sur l'exercice.

En euros	Total au 31/12/2009	Durant l'année 2010	Total au 31/12/2010
Fonds collectés	34 047 654		34 047 654
+ Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles	160 178	1 940 393	2 100 571
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 763	-	- 3 404 763
- Achat d'immeubles	- 27 239 282	- 9 194 667	- 36 433 949
+ Vente d'immeubles	-	2 250 607	2 250 607
- Frais d'acquisition	- 2 240 446	- 59 500	- 2 299 946
- Divers (1)	- 258 110	-	- 258 110
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 065 231	- 5 063 167	- 3 997 936

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



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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	31 134 030 €	203,49 €
Valeur vénale / expertise	72 849 400 €	476,14 €
Valeur de réalisation	70 873 088 €	463,22 €
Valeur de reconstitution	83 766 390 €	547,49 €

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

	Prix de revient au 31/12/2010 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2010 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2010 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2009 en euros	Variation hors droits 2010/2009 en %
Commerces	31 604 443	68 635 000	117,17	72 890 370	58 216 283	17,90
Commerces - Bureaux	1 401 386	2 254 400	60,87	2 394 173	4 789 717	- 52,93
Bureaux	932 988	1 535 000	64,53	1 630 170	2 698 000	- 43,11
Bureaux - Activités	0	0	-	0	220 000	- 100,00
Bureaux - Entrepôts	244 425	425 000	73,88	451 350	395 000	7,59
TOTAUX	34 183 242	72 849 400	113,11	77 366 063	66 319 000	9,85

En intégrant les cessions et acquisitions de l'exercice, l'évaluation du patrimoine augmente de 9,8%.

Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes, grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine, ACTIPIERRE 1 fait encore preuve d'une capacité de résistance avérée. L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 3,16% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2010, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 113% et 126% à leur prix de revient.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION LOCATIVE

Grâce à une activité locative de proximité, fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche de nouveaux locataires pérennes, le taux d'encaissement des loyers est passé de 92,38% à 96,59% entre les quatrième trimestres 2009 et 2010. Le taux d'occupation financier moyen diminue toutefois, subissant l'impact de la vacance d'un site.

Les loyers quittancés se sont élevés à 4 981 790 euros contre 5 315 318 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 95,63%, au quatrième trimestre 2010, quasi stable d'une année à l'autre (95,22% au 31 décembre 2009).

Dans une conjoncture encore volatile, le taux d'occupation financier moyen 2010 ressort à 92,53%, en diminution par rapport à celui de l'année précédente (97,08%).

La baisse du taux d'occupation financier moyen est principalement due à la libération de trois locaux : les locaux commerciaux de Creil (60), et les locaux de bureaux d'Issy-les-Moulineaux (92) et de Sainte Félicité (75). Ces deux locaux de bureaux ont été cédés durant l'exercice, mais le site de Creil continue à peser sur le taux d'occupation financier de la SCPI. Hors cet actif, le taux d'occupation financier serait de 97,59% en fin d'exercice, supérieur aux taux moyen 2009 (97,08%) et du quatrième trimestre 2009 (95,22%).

Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers qui était de 92,38% au 31 décembre 2009, a évolué très favorablement pour atteindre 96,59% à la fin de l'exercice 2010.

Locations et libérations

Sur l'exercice, 17 locaux ont été libérés soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés.

Quinze locations et relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées ; cinq sur des locaux libérés en 2009, et trois locations suite à des cessions de droit au bail.

Au total, ces relocations, hors relocations consécutives à des cessions, ont porté sur 1 356 m² pour un total de loyers en année pleine de 438 694 euros, en régression de 9% par rapport aux loyers précédents mais correspondant à 95% des loyers d'expertises.

Par ailleurs, dans le cadre de ces locations, des droits d'entrée d'un montant total de 130 000 euros ont été perçus.

Au 31 décembre 2010, 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, deux boutiques à Vitry-sur-Seine (94), deux locaux commerciaux à Creil (60), deux boutiques à Paris (Rue Saint-Martin et Rue Rochechouart), un local commercial au Perreux-sur-Marne (94), et des locaux 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 1 612 m², est de 232 K€.

Renouvellements de baux

Un seul bail a été renégocié et renouvelé durant l'année (rue de Turbigo à Paris).

Ce renouvellement a porté sur 72 m² pour un loyer en année pleine de 34 000 euros, en augmentation de 8% par rapport au loyer avant renouvellement.

Cessions de baux

Au cours de l'exercice 2010, une cession de droit au bail a été réalisée permettant d'obtenir un loyer en légère augmentation.

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

Litiges

Au 31 décembre 2010, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, deux litiges significatifs sont à souligner :

- le commerce sis au **246, avenue Pierre Brossolette, Le Perreux-sur-Marne (94)**, pour lequel 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. Cet arrêté a par ailleurs entraîné la fermeture du local de restauration du locataire et la libération du second local en avril 2010. Un premier chiffrage a abouti à un montant de travaux d'environ 300 K€ dont la quote-part d'ACTIPIERRE 1 s'élèverait à 168 K€ hors honoraires techniques (soit un peu plus d'un euros par part). Ce montant a fait l'objet d'une provision en 2009, mais aucun travaux n'a encore été voté par la copropriété.

- le magasin sis au **7, avenue des Ternes, Paris (17^{ème})**, pour lequel le locataire a notifié le 17 mars 2010 un mémoire en fixation du loyer.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le montant du revenu brut trimestriel distribué depuis le troisième trimestre 2009 a été conservé. Néanmoins, au global, la distribution de l'année 2010 est en retrait de 0,9 euros par part. Parallèlement, les réserves de la SCPI (report à nouveau) s'élèvent à 6,20 euros par part et représentent près de 3 mois de distribution.

Le revenu brut trimestriel par part a été maintenu à 6,45 euros, identique à celui mis en distribution depuis le troisième trimestre 2009.

Le rendement 2010 (dividende 2010/prix acheteur au 31/12/2009) diminue à 5,27% mais reste bien supérieur aux taux offerts par les emprunts d'Etat sans risque (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Le rendement instantané (dividende 2010/prix acheteur au 31/12/2010) s'établit à 5,02%.

Conséquence de la valorisation du prix de la part sur le marché secondaire durant l'année 2010, le rendement moyen (dividende 2010/prix acheteur moyen 2010) régresse à 5,12%.

Même si d'une manière générale les rendements d'ACTIPIERRE 1 ont diminué par rapport à l'exercice 2009, les performances de la SCPI restent dans l'échelle de celles du marché et reflètent la tendance nationale : les rendements des SCPI de commerce ont baissé en moyenne de 0,2 point en 2010. Les rendements, annuel et instantané, qui ressortent des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins sont ainsi respectivement de 5,53% et 5,16%.

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 13,31%, 15,43% et 16,94%. Sur ces mêmes durées les chiffres du secteur ressortent à 10,80%, 11,01% et 11,69% (source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix d'exécution majoré des frais au 1 ^{er} 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
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%	6,23
2010	490,00	25,80	503,65	5,12%	6,20

(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

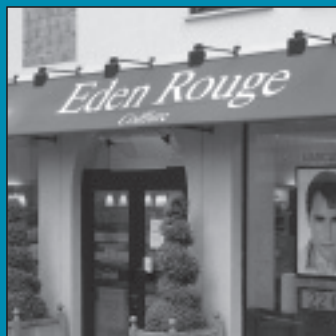
L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Poursuivant la tendance de la fin de l'année 2009, le marché secondaire organisé est resté bien orienté durant l'année 2010. Les atouts et la qualité du patrimoine d'ACTIPIERRE 1 ont permis au prix d'exécution de progresser régulièrement, enregistrant une valorisation de 5% sur l'exercice.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a ainsi été marqué par une forte hausse des volumes et montants échangés : 2 583 parts représentant 1 301 030 euros, soit des hausses respectives de 35% et 41% par rapport à 2009.

Le rapport ventes/achats qui était proche de 2 en début d'année s'est régulièrement amélioré pour atteindre 0,6 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 466,00 euros, soit une progression de 4,98% par rapport au dernier prix de l'exercice précédent.





LE MARCHÉ DES PARTS

L'appréciation du prix de la part en 2010 est ainsi supérieure à celle enregistrée au niveau national pour les SCPI de murs de magasins (3,48%), et en trois exercices la progression est de 9,4%, également supérieure à la moyenne nationale (8,9%).

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 0,07% des parts, contre 0,25% en début d'année. Au 31 décembre 2010, 110 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins d'un an.

Avec un taux de rotation de parts de 1,69%, la profondeur du marché secondaire organisé reste toutefois limitée (le taux est de 1,74% en intégrant les cessions de gré à gré).

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une légère surcote de 0,63% par rapport à la valeur de réalisation 2010 (463,22 euros par part).

Sur le marché secondaire de gré à gré (sans intervention de la société de gestion), 80 parts ont été échangées pour un montant de 35 825 euros (soit 447,81 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
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
2010	2 663	1,74%	110	55 281,89

(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 31/12/2006	Société fermée	153 000	23 409 000,00	34 047 654
Au 31/12/2007	Société fermée	153 000	23 409 000,00	34 047 654
Au 31/12/2008	Société fermée	153 000	23 409 000,00	34 047 654
Au 31/12/2009	Société fermée	153 000	23 409 000,00	34 047 654
Au 31/12/2010	Société fermée	153 000	23 409 000,00	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)
2006	23 409 000,00	0	153 000	2 529	0	412,00
2007	23 409 000,00	0	153 000	2 525	0	470,00
2008	23 409 000,00	0	153 000	2 537	0	485,68
2009	23 409 000,00	0	153 000	2 542	0	490,00
2010	23 409 000,00	0	153 000	2 538	0	514,38

(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 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	34 183 342	72 849 400	27 239 282	66 319 000
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	- 1 073 000	-	- 948 500	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	33 110 342	72 849 400	26 290 782	66 319 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	63 093	63 093	58 869	58 869
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 145 948	1 145 948	1 231 027	1 231 027
Autres créances	3 231 960	3 231 960	2 623 714	2 623 714
Provisions pour dépréciation des créances	- 627 435	- 627 435	- 523 231	- 523 231
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	2 700 000	2 700 000	5 090 000	5 090 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 041	7 041	71 712	71 712
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 3 725 117	- 3 725 117	- 1 482 485	- 1 482 485
Dettes d'exploitation	- 4 484 627	- 4 484 627	- 3 961 779	- 3 961 779
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 1 976 312	- 1 976 312	2 967 122	2 967 122
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	31 134 030		29 257 905	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		70 873 088		69 286 122



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
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	-	- 59 500	- 5 962 820
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	-	1 940 393	2 100 571
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	1 074 488	- 121 095	-	953 393
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	3 942 632	3 942 632
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 3 947 400	- 3 947 400
Résultat de l'exercice précédent	3 964 005	- 3 964 005	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 4 085 100	4 085 100	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	29 257 905	-	1 876 125	31 134 030

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2011



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		5 782 336		6 416 821
Produits de l'activité immobilière	5 632 450		6 337 468	
- Loyers	4 981 790		5 315 318	
- Charges facturées	650 660		1 022 150	
Produits des activités annexes	149 886		79 353	
Autres produits d'exploitation		193 371		551 570
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	74 917		349 306	
- Provisions pour grosses réparations	10 488		168 000	
- Provisions pour risques et charges	48 063		-	
Transfert de charges d'exploitation	59 500		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	403		34 264	
Produits financiers		28 980		62 554
Produits exceptionnels		-		7 840
TOTAL DES PRODUITS		6 004 687		7 038 785
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		6 004 687		7 038 785

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		847 643		1 272 740
- Charges ayant leur contrepartie en produits	650 660		1 022 150	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	27 055		8 915	
- Grosses réparations	10 488		55 641	
- Autres charges immobilières non récupérables	159 441		186 034	
Charges d'exploitation		1 214 010		1 802 039
- Rémunération de la société de gestion	465 903		430 782	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	132 463		48 097	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	179 121		381 588	
- Provisions pour grosses réparations	134 988		470 500	
- Provisions pour risques et charges	194 532		100 252	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	81 503		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	25 500		370 820	
Charges financières		403		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		2 062 056		3 074 780
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		3 942 632		3 964 005
TOTAL GÉNÉRAL		6 004 687		7 038 785



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 7 juin 2010, la ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 5 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

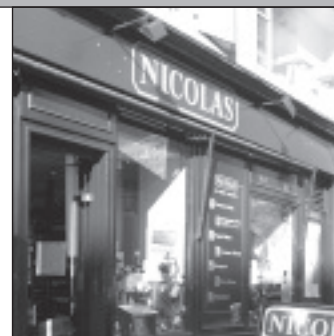
AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

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

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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 1 par une sortie de ressources. Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeu-

bles 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 1 732 494 euros.

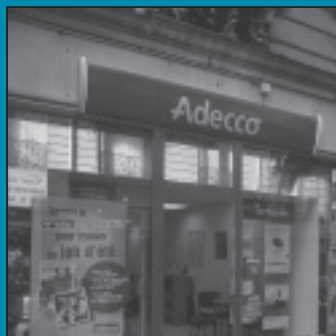
La ligne de crédit d'un montant de 5 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 7 juin 2010 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2010. Cette facilité de caisse a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts financiers pour un montant de 402,65 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2010
- Terrains et constructions	27 239 282	9 194 667	- 2 250 607	-	34 183 342
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	27 239 282	9 194 667	- 2 250 607	-	34 183 342

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	932 988	1 535 000	1 331 249	2 698 000
- Bureaux - Activités	-	-	174 249	220 000
- Commerces	31 484 041	68 155 287	22 549 744	58 216 283
- Commerces - Bureaux	1 521 888	2 734 113	2 939 615	4 789 717
- Entrepôts	244 425	425 000	244 425	395 000
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	34 183 342	72 849 400	27 239 282	66 319 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	34 183 342	72 849 400	27 239 282	66 319 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Prix de revient 2009
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				Vendu le 28 juin 2010				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 75011 - 13, place d'Aligre	P	1 365	2010	5,75	6 378 000		6 378 000	
Paris 75014 21/23 rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa	P	170	1984	10,54	231 570		231 570	231 570
Paris 75014 - 2/20, rue de l'Ouest	P	971	1985	10,00	1 879 583	4 512	1 884 095	1 884 095
Paris 75015 - 330, rue Lecourbe	P	70	1987	11,02	127 402		127 402	127 402
Paris 75015 - 45, rue Brancion				Vendu le 22 juin 2010				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	524	1982	10,33	401 019	7 699	408 718	408 718
Paris 75017 - 55, rue de Prony	P	188	1985	11,28	252 161		252 161	252 161
Paris 75017 - 88, rue Pierre Demours	P	65	1986	11,10	131 199		131 199	131 199



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Prix de revient 2009
Rueil-Malmaison 92500 - 10, rue du Château	RP	161	1984	10,50	128 897		128 897	128 897
Rueil-Malmaison 92500 109, avenue Paul Doumer	RP	1 261	1986	11,56	609 796		609 796	609 796
Villemomble 93250 - 168, Grande Rue	RP	338	1984	10,75	293 464		293 464	293 464
Nogent-sur-Marne 94130 - 7b/9, rue Paul Bert	RP	139	1988	10,93	149 891		149 891	149 891
Le Perreux-sur-Marne 94170 246, avenue Pierre Brossolette	RP	143	1988	11,90	206 702	69 558	276 260	276 260
Le Kremlin-Bicêtre 94270 120, avenue de Fontainebleau	RP	314	1985	10,97	259 163		259 163	259 163
Sucy-en-Brie 94370 - 2, rue du Clos de Pac 9, Ter rue Maurice Berteaux	RP	2 161	1986	10,15	884 204		884 204	884 204
Vitry-sur-Seine 94400 21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	210	1984	11,33	140 558		140 558	140 558
Champigny-sur-Marne 94500 47, rue Louis Talamoni	RP	322	1987	12,39	381 123		381 123	381 123
Cergy-Pontoise 95000 Centre commercial - Place de la Fontaine	RP	1 260	1985	10,29	1 727 957		1 727 957	1 727 957
TOTAL COMMERCES		20 719			31 416 152	188 291	31 604 443	22 841 082
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			Vendu le 2 septembre 2010				713 336
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			Vendu le 30 novembre 2010				533 554
TOTAL COMMERCES + BUREAUX		972			1 401 386	0	1 401 386	2 648 277
Paris 75008 - 25, rue de Penthièvre	P			Vendu le 8 décembre 2010				145 558
Paris 75015 - 11, rue Sainte Félicité	P			Vendu le 22 juillet 2010				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		759			932 988	-	932 988	1 331 249
Trappes 78190 - ZI des Bruyères 13, avenue Jean-Pierre Timbaud	RP			Vendu le 20 juillet 2010				174 249
TOTAL BUREAUX + ACTIVITÉS		0			-	-	-	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		23 312			33 972 645	210 597	34 183 242	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 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	63 093	58 869
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 145 948	1 231 027
- Créances fiscales	37 281	12 722
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	149 760	146 357
- Autres créances	3 044 919	2 464 635
TOTAL GÉNÉRAL	4 441 001	3 913 610

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
Dettes		
- Dettes financières	3 722 873	1 482 485
- Dettes fournisseurs	504 989	417 275
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	2 359 316	1 943 145
- Dettes aux associés	1 215 660	1 195 365
- Dettes fiscales	383 292	384 493
- Autres dettes diverses	21 370	21 501
TOTAL GÉNÉRAL	8 207 501	5 444 264

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2010
- Dépréciation des créances	523 231	179 121	62 417	12 500	627 435
- Grosses réparations	948 500	134 988	-	10 488	1 073 000
- Autres risques et charges	140 706	194 532	48 063	-	287 175

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
- Impôts et taxes non récupérables	21 443	21 811
- Solde de charges de redditions (1)	12 662	47 483
- Charges sur locaux vacants	45 938	10 947
- Charges non récupérables	79 397	105 793
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	159 441	186 034

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 10 340,36 euros pour l'année 2010.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
- Impôts et taxes diverses	209 946	393 658
- Charges immobilières refacturables	402 283	469 624
- Autres charges refacturables	38 432	158 868
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	650 660	1 022 150



LES AUTRES INFORMATIONS

VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	34 183 342		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 073 000		
- Autres éléments d'actifs	- 1 976 312	- 1 976 312	- 1 976 312
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		72 849 400	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			77 366 063
- Commissions de souscription théorique			8 376 639
TOTAL GLOBAL	31 134 030	70 873 088	83 766 390
Nombre de parts	153 000	153 000	153 000
TOTAL en euros ramené à une part	203,49	463,22	547,49

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

	2006		2007		2008		2009		2010	
	€ 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	29,86	95,95%	30,98	94,26%	33,77	96,31%	35,26	98,10%	33,54	98,30%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,95	3,05%	1,22	3,71%	1,20	3,41%	0,41	1,14%	0,19	0,56%
- Produits divers	0,31	1,00%	0,67	2,03%	0,10	0,28%	0,28	0,77%	0,39	1,15%
TOTAL DES PRODUITS	31,12	100,00%	32,87	100,00%	35,07	100,00%	35,94	100,00%	34,12	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	2,79	8,97%	2,82	8,58%	3,01	8,59%	2,82	7,83%	3,05	8,92%
- Autres frais de gestion	1,81	5,82%	1,37	4,18%	0,60	1,71%	2,74	7,62%	1,57	4,59%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,94	3,01%	0,48	1,46%	0,36	1,02%	0,42	1,17%	0,25	0,72%
- Charges locatives non récupérées	0,53	1,71%	0,69	2,10%	1,29	3,68%	1,22	3,38%	1,04	3,05%
Sous-total charges externes	5,07	19,51%	5,37	16,32%	5,26	15,01%	7,19	20,01%	5,90	17,29%
- Provisions nettes pour travaux	- 0,69	- 2,21%	0,28	0,85%	1,73	4,92%	1,98	5,50%	0,81	2,38%
- Autres provisions nettes	0,44	1,43%	0,36	1,08%	0,28	0,79%	0,87	2,41%	1,64	4,80%
Sous-total charges internes	- 0,24	- 0,78%	0,64	1,94%	2,00	5,71%	2,84	7,91%	2,45	7,19%
TOTAL DES CHARGES	5,83	18,70%	6,00	18,26%	7,26	20,72%	10,03	27,92%	8,35	24,48%
RÉSULTAT	25,29	81,27%	26,87	81,74%	27,80	79,28%	25,91	72,08%	25,77	75,52%
- Variation report à nouveau	- 0,69	- 2,22%	- 0,83	- 2,53%	0,10	0,29%	- 0,79	- 2,20%	- 0,03	- 0,09%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	25,98	83,48%	27,70	84,27%	27,70	78,99%	26,70	74,28%	25,80	75,61%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	25,84	83,05%	27,39	83,33%	27,46	78,31%	26,57	73,94%	25,74	75,44%

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER



La gérance d'ACTIPIERRE 1 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société CILOGER a obtenu l'agrément n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

A ce titre, elle a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne.

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques, s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations sur les contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Il conseille et assiste la société pour se conformer aux obligations professionnelles. Enfin, le RCCI est en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques opérationnels, de gestion des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le dispositif de contrôles repose en partie sur l'analyse et l'identification des risques majeurs à l'activité. D'autres principes participent également à la création de ce dispositif de contrôle, à savoir :

- La séparation effective des tâches entre les collaborateurs de la société de gestion faisant partie d'un même service,
- La responsabilisation de chacun des collaborateurs de la société de gestion,
- L'optimisation du niveau de sécurité des opérations,
- La mise en place de procédures sur l'ensemble de l'activité,
- Le suivi et le contrôle des délégations.

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

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels lors du déroulement de l'opération. Il s'agit soit d'auto contrôle soit d'une personne dédiée au contrôle de premier niveau.
- **Les contrôles permanents de deuxième niveau** sont systématiquement réalisés par le RCCI qui s'attache à valider la conformité des opérations avec la réglementation en vigueur.
- **Les contrôles ponctuels de troisième niveau** peuvent être pris en charge par un tiers extérieur à la société, le cas échéant par les actionnaires de CILOGER.

Le RCCI rend compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 1 et aux dispositions légales, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'exercice de 12 mois clôturé le 31 décembre 2010.

Lors de cet exercice, les membres du Conseil se sont réunis à plusieurs reprises d'abord à huis clos, puis en présence de la Société de Gestion dont le 4 mars dernier pour l'examen des comptes annuels : je les remercie pour leur assiduité, bonne volonté et compétence.

SOCIÉTÉ DE GESTION ET CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Malgré la crise mondiale qui a touché l'ensemble des secteurs économiques en France, le marché de l'investissement en commerce a progressé en 2010.

La Société de Gestion qui a dû faire face sur l'exercice à une quasi stagnation des indices ICC et à une baisse de chiffre d'affaires de nombreux commerçants a néanmoins réussi à conserver pour votre SCPI un résultat qui n'est qu'en légère baisse par rapport à l'année dernière. Cette dernière reste très attachée à une gestion de proximité avec les clients, et continue pour votre SCPI à privilégier les investissements sur des emplacements multiples en pied d'immeubles et de qualité.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Il restait au 1^{er} janvier 2010, 1,06 millions d'€ à investir et l'assemblée générale ordinaire de juin 2010 avait renouvelé l'autorisation d'un recours à l'emprunt pour un montant maximum de 5 millions d'€.

La Société de Gestion a cette année utilisé ces fonds disponibles pour faire l'acquisition de 3 emplacements respectivement à Saint-Germain-en-Laye, Brétigny-sur-Orge et Paris 11^{ème} procurant des rentabilités nettes comprises entre 5,75% et 7,5%.

Suite à ces investissements, votre SCPI se retrouve à fin décembre 2010 en surinvestissement de 3,99 millions d'€, un peu en dessous du maximum autorisé de 5 millions d'€.

PATRIMOINE REVENUS

Le résultat de la SCPI est de 3 942 632 € contre 3 964 005 € soit une diminution de 0,53%, correspondant à 21 373 €.

Cette faible baisse du résultat s'explique essentiellement par deux facteurs :

- Une diminution du chiffre d'affaires de 6,27% soit 333 528 €
- Une baisse des provisions pour créances douteuses, grosses réparations et risques pour un montant de 443 699 €.

La baisse du chiffre d'affaires s'explique surtout par la vacance des locaux de Creil que la Société de Gestion a mis en vente mais qui pèse pour à peu près 5% sur le taux d'occupation financier et par le problème du Perreux-sur-Marne où les travaux de rénovation n'ont pas encore démarré.

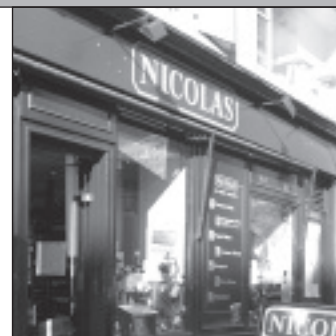
Ce taux d'occupation financier revient à 92,53% contre 97,08% sur l'exercice précédent.

A noter également que les SCPI sont de plus en plus confrontées à des demandes de fixation de loyers dans le cadre de l'article L145-39 du code de commerce, et que nous ne savons pas si ce phénomène continuera ou pas à prendre de l'ampleur dans les années qui viennent. La SCPI a en particulier une procédure en cours concernant le local de l'avenue des Ternes qui pèse pour 13% dans les valeurs d'expertise droits inclus 2010.

Les membres du Conseil de Surveillance qui ont regretté d'être prévenus tardivement de cette démarche engagée par le locataire et qui reste en cours actuellement, ont de nouveau posé la question à la Société de Gestion sur le devenir de cet actif.

Il en est ressorti que la Société de Gestion reste attachée à conserver cet actif, point de vue qui ne fait pas l'unanimité au sein du Conseil de Surveillance : nous resterons donc très attentifs à l'évolution de cet immeuble dans le temps.

Grâce à la politique 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 n'a subi qu'une légère baisse puisqu'il s'est élevé à 25,80 € par part contre 26,70 € en 2009.



Dans un souci de maintien du revenu pour les associés, il a également été décidé de demander à la Société de Gestion de soumettre à l'assemblée générale une résolution visant à distribuer de façon exceptionnelle un euro par part, à prélever sur les réserves de plus value sur cessions d'immeubles.

Nous vous invitons à voter favorablement à cette résolution qui permettra aux associés de garder un niveau de revenu par part préservé malgré la crise.

Les valeurs d'expertise prudentes jusqu'à présent ont été augmentées en 2010 de 3,16%, à périmètre constant, faisant ressortir un taux de rentabilité implicite de 5,09% (droits inclus). Toutefois la valorisation de l'avenue des Ternes pourrait être modifiée en fonction de l'évolution de la procédure.

MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix acheteur de la part est passé de 490 € à 514,38 € (prix d'exécution à fin décembre 2010), soit une augmentation de 4,98%.

Cette valeur à fin décembre donne un rendement instantané de 5,01%, sur la base du dividende versé cette année.

Le prix d'exécution acheteur est à rapprocher de la valeur de reconstitution de la société qui est de 547,49 €, au 31 décembre 2010.

En conclusion, l'année 2010 aura été pour votre SCPI une année de transition où le résultat a été quasi maintenu malgré la crise.

La Société de Gestion en phase avec le Conseil de Surveillance fait en sorte de tout mettre en œuvre pour que le résultat de votre SCPI revienne à un niveau plus élevé.

Pour ce faire, un certain nombre d'actifs non stratégiques ont été cédés cette année (plus de 4 millions d'€), nous avons utilisé quasi à plein l'enveloppe de 5 millions d'€ sur de nouvelles acquisitions (en profitant du différentiel de taux entre les produits d'exploitation et le coût de l'emprunt), et nous pourrions éventuellement procéder à une augmentation de capital sur l'exercice prochain si des actifs intéressants se présentent à l'achat.

Concernant le projet OPCI, notre SCPI est en principe à l'abri, puisque les associés ont voté, en 2009 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.

A l'initiative du Conseil de surveillance, la Société de Gestion soumet à vos votes une résolution visant le non renouvellement de l'adhésion de votre SCPI à l'APPSCPI. Le conseil de surveillance est favorable à cette résolution tendant à conforter l'indépendance de la SCPI en cohérence d'ailleurs avec la suppression de la cotisation à l'ASPIM.

Votre Conseil a donné un avis favorable à toutes les 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.

A ce titre nous vous informons que le Commissaire aux comptes déclare ne pas avoir à valider les valeurs d'expertise dans le cadre de sa mission.

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 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.

Fait à LILLE, le 31 mars 2011

Le Président du Conseil de Surveillance

Frédéric BODART

Téléphone : 07 61 32 30 24

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 2010, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société 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 S.C.P.I. 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.

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 issues 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 28 avril 2011

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires 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, 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de l'assemblée générale en date du 7 juin 2010.

Avec la société de gestion CILOGER

Au terme d'une décision votée lors de cette assemblée générale, votre société verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

- 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 charge n'a été comptabilisée à ce titre en 2010.

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

Cette rémunération est due au fur et à mesure des décaissements.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2010 s'élève à 81 502,68 euros.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CILOGER

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

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

Aucun montant n'a été versé à ce titre en 2010.

- 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.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2010 s'élève à 465 902,89 euros.

Paris La Défense, le 28 avril 2011

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



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2011

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 2010, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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 2010 à :

- valeur comptable : 31 134 030 euros, soit 203,49 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 70 873 088 euros, soit 463,22 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 83 766 390 euros, soit 547,49 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 642 931,77 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 953 392,94 euros, forme un revenu distribuable de 4 896 024,71 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 947 400,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 948 624,71 euros.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 153 000 €, soit 1 € par part, prélevé sur la réserve des « plus ou moins values sur cessions d'immeuble ».

Cette distribution exceptionnelle sera concomitante à la distribution d'acompte sur dividende du mois de juillet 2011 et sera versée aux porteurs de parts et usufruitiers ayant jouissance au 1^{er} avril 2011.

Septième résolution

Son mandat de l'expert immobilier arrivant à échéance, l'assemblée générale renouvelle la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'expert immobilier est nommé pour une période de quatre exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

Huitième résolution

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

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

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Neuvième résolution

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

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

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

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Dixième résolution

L'assemblée générale décide de ne pas renouveler l'adhésion de la SCPI ACTIPIERRE 1 à l'APPSCPI, association de porteurs de parts de SCPI et de supports collectifs de placement immobilier.

Onzième résolution

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



Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 23 409 000 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
323.339.663 RCS PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 03-34 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

