



SCPI
DE MURS DE MAGASINS

RAPPORT ANNUEL

2011

ACTIPIERRE 1
RAPPORT ANNUEL 2011



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 : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur Serge BAYARD
Monsieur François BOISSEAU
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 Tanguy CARRÉ

■ 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

Éditorial page 2
Les données essentielles page 4
Le patrimoine immobilier page 5
Les résultats et la distribution page 8
Le marché des parts page 9

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

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

LES AUTRES INFORMATIONS

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 2011.

- La croissance de l'économie française s'est fortement ralentie au cours du second semestre 2011 pour atteindre au global 1,7% sur l'année. Avec la faiblesse de l'activité, la situation sur le marché de l'emploi continue de se détériorer, et le niveau de chômage avoisine 10% en fin d'année. Conséquence, la faiblesse de la confiance des ménages pèse sur la consommation : après une hausse de 1,3% en 2010, la consommation des ménages ne progresse que de 0,3% en 2011 (0,5% estimé pour 2012). Le taux d'épargne progresse quant à lui de 0,7 point sur l'année pour atteindre 16,8%, son plus haut niveau depuis 1983.

Les enseignes demeurent particulièrement rigoureuses dans leurs choix d'emplacements, et recherchent les sites les plus sécurisés dans les zones de chalandise denses présentant le meilleur potentiel. Elles arbitrent les sites les moins rentables et cherchent à rationaliser leur parc de magasins. Pour chacune des typologies de sites commerciaux, la demande continuera donc de se porter sur les emplacements stratégiques.

L'attrait pour les actifs de commerce de proximité et de centre-ville se poursuit, avec un fort intérêt de la part des consommateurs et des enseignes. En effet, le développement du commerce de centre-ville est une attente forte du consommateur et répond aux enjeux du développement durable, mais les obstacles sont de taille : manque de foncier disponible, législation contraignante, niveau plus élevé des valeurs locatives, coût et délais de réalisation plus importants. Aussi, les meilleurs emplacements de périphérie conservent-ils dans ce contexte de rareté un bon niveau d'attractivité, et les loyers s'y maintiennent.

A l'inverse, les sites moins bien placés ou non sécurisés suscitent la méfiance des enseignes et les valeurs locatives de ces sites peuvent connaître des baisses significatives.

Après seulement 730 millions d'euros investis en commerces durant le premier semestre 2011, un volume d'environ 2,8 milliards d'euros a été réalisé en 2011, en baisse de 10% sur un an mais en ligne avec la tendance de ces cinq dernières années.

Ce sont les investisseurs en fonds propres qui dominent toujours le marché. Les foncières ont poursuivi leur stratégie de désendettement et ont été « désinvestisseurs » nets sur le marché des commerces.

La pénurie de produits de qualité continue de contraindre les transactions et de maintenir la pression sur les taux de rendement locatif, qui sont globalement stabilisés depuis le début de l'année à des taux bas situés entre 5% et 7% pour la plupart des biens (les meilleurs actifs et emplacements étant valorisés entre 4% et 5%).

Les perspectives pour l'année 2012 apparaissent mitigées. La crise des dettes souveraines et la volatilité des marchés actions confortent la dimension de valeur refuge de l'immobilier, ce dont devraient profiter les commerces, et en particulier ceux situés sur des emplacements n°1. Mais les incertitudes liées au ralentissement économique exacerbent la prudence des acteurs et bloquent toute velléité d'ouverture dans les stratégies d'acquisition. Les investisseurs resteront donc très sélectifs et continueront à privilégier les meilleurs actifs, sécurisés à des niveaux de loyers soutenables.

- Dans une conjoncture économique qui est demeurée difficile, les SCPI, qui allient une certaine sécurité patrimoniale, un rendement et une protection contre l'inflation, ont confirmé en 2011 leur attractivité.

L'année a ainsi été marquée par un nouveau record historique de la collecte nette qui atteint 2,79 milliards d'euros, à comparer aux 2,45 milliards d'euros de 2010, soit une progression de 14%. Elle a été réalisée par 42 SCPI de rendement et 20 SCPI fiscales, gérées par 22 groupes, sur un total de 155 véhicules gérés par 25 groupes qui compte le marché.

Ce sont les SCPI « classiques diversifiées », représentant à elles seules une collecte nette de 1,62 milliard d'euros (+ 74% par rapport à 2010), qui connaissent un rebond sensible. Les SCPI « murs de magasins » enregistrent quant à elles une collecte nette en diminution de 15% à 433,8 millions d'euros.

Les SCPI fiscales de type Scellier ont continué d'attirer les investisseurs. Ce dispositif d'incitation à l'investissement résidentiel locatif demeure à un niveau de collecte élevé, 624 millions d'euros réalisés par 14 véhicules, en recul toutefois de 32% par rapport à l'année 2010. Cette érosion s'explique probablement en partie par les resserrements des conditions d'octroi de crédit observés en fin d'année.

Parallèlement, le marché secondaire est marqué par une relative stabilité avec 394,2 millions d'euros échangés, soit une consolidation de 6%. Il ne montre par ailleurs pas de signes de tensions en termes de liquidité. Le taux de rotation des parts et le nombre de parts en attente de vente restent modérés, à respectivement 1,59% et 0,17% de la capitalisation, signes de la confiance des associés.

Impulsée par la collecte, la capitalisation totale des SCPI au 31 décembre 2011 progresse de 11,3% à 24,84 milliards d'euros (22,3 milliards d'euros en 2010).

Le rendement moyen des SCPI de rendement s'érode à 5,20%, après 5,68% en 2010 et 6,11% en 2009. Cette érosion affecte toutefois plutôt les SCPI « classiques diversifiées » (de 5,68% à 5,14%) que les SCPI « murs de magasins » (de 5,54% à 5,30%). Il n'en demeure pas moins que le rendement reste bien supérieur aux taux des emprunts d'Etat (l'OAT 10 ans est à 3,16% à la fin 2011).



- Au regard de l'environnement, marqué par l'aggravation de la crise des dettes souveraines en Europe et une forte consolidation boursière, grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine immobilier, votre SCPI a continué d'afficher d'excellents résultats en termes de valorisation, d'occupation ou de rendement.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé significativement de 3,43% à périmètre constant. En tenant compte des cessions de locaux non stratégiques effectuées durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est désormais supérieure de 125% à son prix de revient.
- Les arbitrages d'actifs non stratégiques ont été poursuivis. Ainsi, durant l'exercice, deux actifs, partiellement vacants ou à usage de bureaux/entrepôts, ont été cédés pour un montant total de 2 907 000 euros, et ont dégagé une plus-value comptable globale égale à 53% du prix de revient, soit 1 008 504 euros (6,59 euros par part). Dans un contexte de marché de l'investissement qui demeure très concurrentiel et focalisé sur les actifs peu risqués, les fonds provenant de ces arbitrages, combinés avec l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse pour 5 millions d'euros, permettent d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier. A la clôture de l'exercice, ACTIPIERRE 1 est en surinvestissement à hauteur de 1,2 millions d'euros.
- Résultat d'une part d'une gestion locative de proximité et d'un accompagnement des locataires, et d'autre part de la cession d'actifs vacants évoquée précédemment, le taux d'occupation financier a conforté son niveau élevé, atteignant 98,20% au quatrième trimestre 2011, en nette progression d'une année à l'autre (95,63% au 31 décembre 2010).
- Sur le marché secondaire organisé, si le prix d'exécution a diminué de 5% entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011, il enregistre toutefois en termes de prix moyen annuel une progression de 1,8%. Sur les cinq derniers exercices, ce prix moyen est ainsi en progression de 18,5%.
- Le revenu brut distribué en 2010, 25,80 euros par part, a été conservé en 2011 tout en renforçant le report à nouveau (réserves). Par ailleurs, un dividende exceptionnel de 1 euro par part, prélevé sur les plus-values réalisées antérieurement, a été opéré. Le rendement moyen pour 2011 (dividende 2011/prix acheteur moyen 2011) s'élève ainsi à 5,23%. Le niveau des réserves, à 4 mois de distribution, permet d'envisager sereinement l'exercice 2012, et ce même en cas de persistance d'un environnement économique difficile.
- Sur une plus longue période, les taux de rendement internes d'ACTIPIERRE 1, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 11,39% sur sept ans et 15,37% sur dix ans, supérieurs aux taux nationaux calculés sur ces périodes pour les

SCPI « murs de magasins » (respectivement 10,66% et 11,67%). Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2011.

- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier. Ces produits prennent la forme :
 - soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : 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).

A la fin de l'année 2011, les OPCI destinés aux professionnels (OPCI dits à Règles de Fonctionnement Allégées) sont au nombre de 167, tous de forme SPPICAV, et représentent de 15 à 20 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Sept OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2011. Au 31 décembre 2011, l'encours de ces OPCI avoisine 270 millions d'euros.

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.

- CILOGER ainsi que la SCPI ACTIPIERRE 1 avaient saisi en 2009 le Tribunal de Grande Instance de Pontoise, avec différentes autres sociétés de gestion et SCPI, pour faire trancher la question du droit de l'APPSCPI à solliciter chaque année la communication des feuilles de présence, contenant des informations personnelles sur les associés, aux différentes assemblées générales. Par jugement du Tribunal de Grande Instance de Pontoise en date 16 mars 2012, il nous a été demandé de publier un communiqué pour rappeler aux associés l'obligation qui incombe aux sociétés de gestion en la matière et les dispositions applicables. Vous le trouverez en dernière page du rapport annuel.

- Enfin, je vous rappelle qu'afin de compléter les services offerts à ses clients, CILOGER propose aux associés d'ACTIPIERRE 1 qui le souhaitent, de recevoir par courrier électronique dès leur parution tous les documents réglementaires relatifs à la SCPI (bulletins trimestriels, rapports annuels, dossiers d'assemblée générale, ...). Ce service complémentaire et gratuit ne se substitue pas aux documents en version papier que vous continuez de recevoir également par voie postale. Pour bénéficier de ce service, un formulaire d'autorisation d'utilisation de l'adresse électronique est à demander et à renvoyer complété à CILOGER. Il est réversible à tout moment sur simple demande de votre part.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DECEMBRE 2011

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1981
- Capital fermé depuis :	1986
- Terme statutaire :	2033
- Nombre d'associés :	2 567
- Nombre de parts :	153 000
- Capital social :	23 409 000 €
- Capitaux propres :	32 350 902 €
- Capitaux collectés :	34 047 654 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	441,20 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	74 512 530 €
- Parts en attente de vente :	0,22% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	1 515 parts pour 776 861 €
- Rendement/au prix d'achat moyen annuel majoré des frais :	5,23%

PATRIMOINE

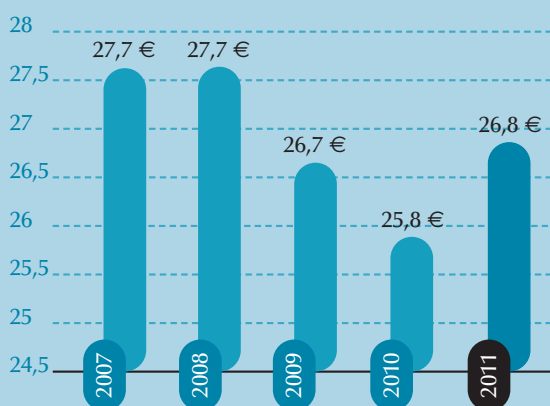
- Nombre d'immeubles :	72
- Nombre de locataires :	119
- Surface :	20 092 m ²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	96,98 %

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2011 :	6 189 198 €
dont loyers :	5 340 593 €
- Résultat de l'exercice :	4 305 983 €
soit 28,14 € par part	
- Revenu distribué :	3 947 400 €
soit 25,80 € par part	
- Plus-value sur cession d'immeubles distribuée :	153 000 €
soit 1,00 € par part	

REVENU DISTRIBUÉ PAR PART

en euros depuis 5 ans



Les revenus distribués en 2011 intègrent une distribution de 1,00 euro par part, prélevée sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles.

VALEURS SIGNIFICATIVES

en euros

	Global	Par part
Valeur comptable	32 350 902 €	211,44 €
Valeur vénale / expertise	72 553 000 €	474,20 €
Valeur de réalisation	73 666 356 €	481,48 €
Valeur de reconstitution	86 851 062 €	567,65 €

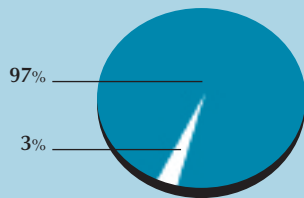


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2011 de 72 immeubles pour une superficie de 20 092 m², localisé à 35% à Paris et à 65% en région parisienne.

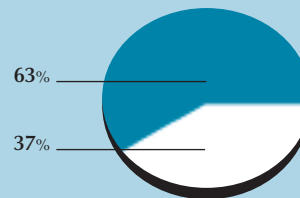
En valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 97%.

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE
en % de la valeur vénale



● Commerces	70 291 954 €
○ Bureaux - Entrepôts	2 261 046 €
TOTAL	72 553 000 €

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE
en % de la valeur vénale



● Paris	26 609 000 €
○ Ile-de-France (hors Paris)	45 944 000 €
TOTAL	72 553 000 €

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

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

Ainsi, durant le quatrième trimestre de l'exercice, deux actifs non stratégiques ont été cédés pour un montant total de 2 907 000 euros net vendeur :

- **Place Saint-Médard - Creil (60)** : cet actif de 2 358 m², acquis en 1985, était composé de 12 lots, dont un lot de 1 076 m² vacant depuis presque 2 ans. Réalisée le 20 octobre 2011 pour un prix de 2 282 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 38% par rapport au prix d'achat.
- **Rue Diderot - Rosny-sous-Bois (93)** : il s'agit d'un local à usage mixte bureaux/entrepôt d'activités de 862 m², acquis en 1982. Réalisée le 19 décembre 2011 pour un prix de 625 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 156% par rapport au prix d'achat.

Ces deux opérations présentent une plus-value comptable globale égale à 53% du prix d'achat, soit 1 008 504 euros (6,59 euros par part).

Compte tenu des dates d'acquisitions des actifs cédés, les durées de détentions sont supérieures à 15 ans, et les plus-values ne sont donc pas imposables.

Investissements

En début d'année 2011, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 3 997 936 euros.

Aucune acquisition immobilière n'a été réalisée durant l'exercice.

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

Cependant, les caractéristiques actuelles du marché de l'investissement, très concurrentiel et focalisé sur des emplacements qui constituent la cible d'ACTIPIERRE 1, sont un frein à l'acquisition rapide d'actifs de qualité. L'autorisation donnée par l'assemblée générale d'utiliser une facilité de caisse permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI dans des délais non contraignants.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 1 241 150 euros. L'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2011 a renouvelé l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 5 000 000 euros, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI. En pratique, cette facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts, et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière très ponctuelle, générant des intérêts financiers d'un montant de 262 euros sur l'exercice.

En euros	Total au 31/12/2010	Durant l'année 2011	Total au 31/12/2011
Fonds collectés	34 047 654		34 047 654
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 100 571	855 504	2 956 075
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 763	-	- 3 404 763
- Achat d'immeubles	- 36 433 949	-	- 36 433 949
+ Vente d'immeubles	2 250 607	1 898 496	4 149 103
- Frais d'acquisition	- 2 299 946	2 786	- 2 297 160
- Divers (1)	- 258 110	-	- 258 110
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 3 997 936	2 756 786	- 1 241 150

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

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

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	32 284 846
Valeur comptable nette	32 284 846
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	72 553 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	32 284 846		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 047 300		
- Autres éléments d'actifs	1 113 356	1 113 356	1 113 356
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		72 553 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			77 052 600
- Commission de souscription théorique			8 685 106
TOTAL GLOBAL	32 350 902	73 666 356	86 851 062
NOMBRE DE PARTS	153 000	153 000	153 000
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	211,44	481,48	567,65



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	Prix de revient au 31/12/2011 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2011 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2011 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2010 en euros	Variation hors droits 2011/2010 en %
Commerces	29 950 471	68 745 482	129,53	73 009 600	68 635 000	0,16
Commerces - Bureaux	1 401 386	2 237 518	59,66	2 376 000	2 254 400	- 0,75
Bureaux	932 988	1 570 000	68,28	1 667 000	1 535 000	2,28
Bureaux - Entrepôts	-	-	-	-	425 000	-
TOTAUX	32 284 846	72 553 000	124,73	77 052 600	72 849 400	- 0,41

En intégrant les cessions de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une diminution de 0,41%, à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de 5,5%.

Dans un contexte marqué par l'aggravation de la crise des dettes souveraines en Europe et une forte consolidation boursière qui ont accru les incertitudes du climat économique, ACTIPIERRE 1 continue à faire preuve d'une capacité de résistance avérée, grâce à ses atouts et à la

qualité de son patrimoine. L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 3,43% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2011, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 125% et 139% à leur prix de revient.

LA GESTION LOCATIVE

Dans un climat économique tendu, notamment marqué par une faible croissance de la consommation des ménages, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 96,96% sur l'exercice, et reflète l'accent mis sur l'accompagnement des commerçants en place et la recherche de nouveaux locataires pérennes. Parallèlement, le taux d'occupation financier moyen passe de 92,53% en 2010 à 96,98%.

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 340 593 euros contre 4 981 790 euros l'exercice précédent (+ 7%), les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2010 ayant généré des produits locatifs sur une année entière.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI, et est déterminé par le rapport entre les loyers facturés et ceux qui l'auraient été si le patrimoine était loué en totalité (loyers en cours ou valeurs locatives de marché).

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 1 a conforté son niveau élevé, atteignant 98,20% au quatrième trimestre 2011, en nette progression d'une année à l'autre (95,63% au 31 décembre 2010).

Le taux d'occupation financier moyen 2011 ressort à 96,98%, en augmentation par rapport à celui de l'année précédente (92,53%).

La hausse du taux d'occupation financier est principalement due à la cession des locaux commerciaux de Creil (60), dont les lots vacants pesaient pour près de 1% sur ce même taux.

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés) qui était de 94,68% en 2010, a évolué favorablement sur l'exercice 2011, à 96,96%.

Locations et libérations

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

Cinq locations et relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées ; dont une sur des locaux libérés en 2009, et deux sur des locaux libérés en 2010.

Au total, ces relocations, hors relocations consécutives à des cessions, ont porté sur 328 m² pour un total de loyers en année pleine de 117 800 euros, en régression de 9% par rapport aux loyers précédents mais correspondant à 122% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2011, les locaux vacants concernent une boutique située à Ozoir-la-Ferrière (77) vacante depuis 2008 et qui sera vendue en 2012, deux boutiques parisiennes (Rue Rochecouart), pour lesquelles des négociations en cours à la clôture de l'exercice permettront de les relouer au début de l'année 2012, une boutique à Clamart (92), 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 331 m², avoisine 79 000 euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Renouvellements de baux

Un seul bail a été renouvelé durant l'année (Rueil-Malmaison).

Ce renouvellement a porté sur 879 m² pour un loyer en année pleine préservé à 142 300 euros, équivalent au loyer avant renouvellement.

Cessions de baux

Au cours de l'exercice 2011, six cessions de droit au bail ont été réalisées, permettant d'obtenir des loyers en augmentation globale de près de 3% et de percevoir 170 000 euros d'indemnités.

Parallèlement, sur l'exercice, deux cessions de fonds de commerce se sont réalisées, et une indemnité de 1 000 euros pour un changement d'activité a été perçue.

Litiges

Au 31 décembre 2011, 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 local en avril 2010.

Un nouvel arrêté a été émis en 2011 par la Préfecture du Val-de-Marne, demandant à ACTIPIERRE 1 d'opérer une désinfection du local.

Deux procédures de recours contentieux, visant ces deux arrêtés, ont été diligentées devant le Tribunal Administratif. Un montant de travaux de 200 K€ a été antérieurement provisionné, ce qui correspond à la quote-part d'ACTIPIERRE 1, mais aucun travaux n'a encore été voté par la copropriété.

- le magasin sis au **7, avenue des Ternes, Paris (17^{ème})**, pour lequel une assignation en fixation du loyer a été délivrée. Une audience, prévue au premier trimestre 2012, devrait décider de la nomination d'un expert en charge de déterminer la valeur locative « judiciaire » de cet actif.

Il convient par ailleurs de signaler qu'à la fin de l'exercice :

- deux dossiers locataires font l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code du commerce,
- trois locataires ont notifié une demande en fixation du loyer renouvelé.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le montant du revenu brut trimestriel distribué en 2010 a été conservé durant l'exercice 2011, soit 25,80 euros. Par ailleurs, un dividende exceptionnel de 1 euro par part, prélevé sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles, a été versé aux porteurs de parts. Parallèlement, la politique prudente de conservation de réserves (report à nouveau), permettant d'appréhender favorablement les distributions futures, a été poursuivie : le report à nouveau s'élève à 8,54 euros par part et représente 4 mois de distribution.

Le revenu brut trimestriel par part a été maintenu à 6,45 euros, identique à celui mis en distribution en 2010, soit une distribution annuelle de 25,80 euros à rapprocher d'un résultat par part de 28,14 euros.

Par ailleurs, conformément à la résolution approuvée par l'assemblée générale d'ACTIPIERRE 1 du 8 juin 2011, concomitamment à la distribution d'acompte sur dividende du mois de juillet 2011, un dividende exceptionnel de 1 euro par part, prélevé sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles, a été versé aux porteurs de parts et usufruitiers ayant jouissance au 1^{er} avril 2011.

En intégrant cette distribution supplémentaire, le rendement 2011 (dividende 2011/prix acheteur au 31/12/2010) diminue toutefois légèrement à 5,21%, conséquence de la forte valorisation du prix acheteur de la part à la fin de l'exercice 2010.

A contrario, le rendement moyen (dividende 2011/prix acheteur moyen 2011) progresse à 5,23%, l'effet de l'augmentation de la distribution étant supérieur à l'effet prix.

Le rendement instantané (dividende 2011/prix acheteur au 31/12/2011) s'établit à 5,50%.

Enfin, le rendement patrimonial (résultat distribuable au titre de l'exercice 2011/valeur de réalisation 2010) s'établit à 6,07% (5,69% en 2010).

Les rendements d'ACTIPIERRE 1 reflètent la tendance nationale : les rendements des SCPI de commerce ont baissé en moyenne de 0,24 point en 2011. Les rendements, annuel et instantané, qui ressortent des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins sont respectivement de 5,30% et 5,23%.





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), les performances d'ACTIPIERRE 1 demeurent attractives, nettement supérieures au marché des SCPI de commerce, avec des taux à 7 ans, 10 ans et 15 ans de 11,39%, 15,37% et 11,36%. Sur ces mêmes durées les chiffres du secteur ressortent à 10,66%, 11,67% et 10,15%. Le TRI d'ACTIPIERRE 1 sur 10 ans est par ailleurs supérieur à ceux des principales classes d'actifs telles que les foncières cotées (14,96%), l'or (14,62%), les Sicav obligataires (3,42%), le Livret A (2,52%) ou les actions

françaises (1,03%). Sur 7 ans, seul l'or avec un TRI de 21,36% affiche une performance supérieure. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2011, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 8,54 euros par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2011, ce qui représente une réserve de 4 mois de distribution.

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'achat moyen de l'année (1)	Rentabilité de la part (2) en %	Report à nouveau cumulé par part
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
2011	514,38	26,80	512,78	5,23%	8,54

(1) Il s'agit de la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

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

Un dividende exceptionnel de 1,00 € par part, prélevé sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles, a été versé en juillet 2011.

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 prix d'exécution fixé sur le marché secondaire, en augmentation continue depuis le début de l'année 2010, a marqué une pause et consolidé lors des échanges du dernier trimestre 2011. Il enregistre toutefois, en termes de prix moyen annuel, une valorisation de 1,8%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a été marqué par une diminution sensible des volumes et montants échangés : 1 515 parts représentant 776 861 euros contre 2 583 parts représentant 1 301 030 euros en 2010, soit des diminutions respectives de 41% et 40%.

Le rapport ventes/achats qui était en moyenne équilibré sur les neuf premiers mois de l'année 2011 a permis au prix d'exécution de terminer à 472,90 euros au 30 septembre (522,00 € prix acheteur), soit une progression de 1,5% par rapport à son niveau de décembre 2010. Il atteignait ainsi son plus haut historique depuis la mise en place du marché secondaire organisé en 2002.

Au quatrième trimestre 2011, la tendance s'est ponctuellement inversée. Le prix d'exécution termine l'exercice à 441,20 euros (487,01 euros prix acheteur), soit une régression de 5,3% par rapport au dernier prix de l'exercice précédent.

Cela ne remet pas en cause les atouts et la qualité du patrimoine d'ACTIPIERRE 1 mais reflète plutôt un ajustement des prix offerts par les nouveaux acquéreurs pour rééquilibrer les niveaux de rendements attendus (à l'issue de la confrontation de septembre, le taux de rendement attendu était de 4,9% pour un nouvel associé).

L'évolution du prix de la part en 2011 est éloignée de celle enregistrée au niveau national pour les SCPI de murs de magasins (+0,87%). Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.





LE MARCHÉ DES PARTS

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

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ACTIPIERRE 1, qui conditionne la formation du prix vendeur. Ainsi, le prix d'achat moyen de l'exercice progresse de 1,8% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution est identique à celle du prix de part moyen des SCPI de murs de magasins (Source IEIF). Sur les cinq derniers exercices, l'analyse du prix moyen d'ACTIPIERRE 1 fait ressortir une évolution de 18,5%.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 8,4% par rapport à la valeur de réalisation 2011 (481,48 euros par part).

Indicateur significatif de la confiance des associés d'ACTIPIERRE 1, le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste faible et ne représente que 0,22% des parts. Au 31 décembre 2011, 340 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%, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 reste toutefois étroit (le taux est de 1,55% en intégrant les cessions de gré à gré).

Sur le marché secondaire de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, 853 parts ont été échangées (4 transactions) pour un montant total hors droits de 384 650 euros, soit 450,94 euros par part.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
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
2011	2 368	1,55%	340	36 348,75

(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 31/12/2007	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
Au 31/12/2010	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2011	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 23 novembre 1981 - Capital initial : 153 000 euros - Nominal de la part : 153,00 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 (1)
2007	23 409 000	-	153 000	2 525	-	470,00
2008	23 409 000	-	153 000	2 537	-	485,68
2009	23 409 000	-	153 000	2 542	-	490,00
2010	23 409 000	-	153 000	2 538	-	514,38
2011	23 409 000	-	153 000	2 567	-	487,01

(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 2011

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	32 284 846	72 553 000	34 183 342	72 849 400
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	- 1 047 300	-	- 1 073 000	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	31 237 546	72 553 000	33 110 342	72 849 400
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	63 093	63 093
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 259 586	1 259 586	1 145 948	1 145 948
Autres créances	3 906 579	3 906 579	3 231 960	3 231 960
Provisions pour dépréciation des créances	- 751 992	- 751 992	- 627 435	- 627 435
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	2 200 000	2 200 000	2 700 000	2 700 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 841 946	1 841 946	7 041	7 041
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 1 310 614	- 1 310 614	- 3 725 117	- 3 725 117
Dettes d'exploitation	- 5 635 015	- 5 635 015	- 4 484 627	- 4 484 627
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	1 113 356	1 113 356	- 1 976 312	- 1 976 312
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	32 350 902		31 134 030	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		73 666 356		70 873 088



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2011

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2011	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011
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	- 5 962 820	-	2 786	- 5 960 034
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	2 100 571	-	855 504	2 956 075
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	953 393	- 4 768	-	948 625
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	4 305 983	4 305 983
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 3 947 400	- 3 947 400
Résultat de l'exercice précédent	3 942 632	- 3 942 632	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 3 947 400	3 947 400	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	31 134 030	-	1 216 872	32 350 902

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2012



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		6 387 456		5 782 336
Produits de l'activité immobilière	6 189 198		5 632 450	
- Loyers	5 340 593		4 981 790	
- Charges facturées	848 605		650 660	
Produits des activités annexes	198 257		149 886	
Autres produits d'exploitation		211 783		193 371
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	83 923		74 917	
- Provisions pour grosses réparations	129 825		10 488	
- Provisions pour risques et charges	819		48 063	
Transfert de charges d'exploitation	- 2 786		59 500	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	2		403	
Produits financiers		14 060		28 980
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		6 613 298		6 004 687
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		6 613 298		6 004 687

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		1 185 989		847 643
- Charges ayant leur contrepartie en produits	848 605		650 660	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 129		27 055	
- Grosses réparations	129 825		10 488	
- Autres charges immobilières non récupérables	173 430		159 441	
Charges d'exploitation		1 080 079		1 214 010
- Rémunération de la société de gestion	491 305		465 903	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	46 033		132 463	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	208 480		179 121	
- Provisions pour grosses réparations	104 125		134 988	
- Provisions pour risques et charges	173 871		194 532	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	14 535		81 503	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	41 730		25 500	
Charges financières		262		403
Charges exceptionnelles		40 985		-
TOTAL DES CHARGES		2 307 315		2 062 056
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		4 305 983		3 942 632
TOTAL GÉNÉRAL		6 613 298		6 004 687



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 8 juin 2011, 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 2011. Les intérêts annuels sont calculés au taux de l'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'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 1 693 431,73 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 5 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 8 juin 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2011. Cette ligne de crédit a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts financiers pour un montant de 261,61 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2010	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2011
- Terrains et constructions	34 183 342	-	- 1 898 496	-	32 284 846
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	34 183 342	-	- 1 898 496	-	32 284 846

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	932 988	1 570 000	932 988	1 535 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	29 950 471	68 745 482	31 604 543	68 635 288
- Commerces - Bureaux	1 401 386	2 237 518	1 401 386	2 254 112
- Entrepôts	-	-	244 425	425 000
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	32 284 846	72 553 000	34 183 342	72 849 400
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	32 284 846	72 553 000	34 183 342	72 849 400



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2011	Prix de revient 2010
Paris 75001 - 1, rue de Turbigo	P	300	1985	10,07	284 317		284 317	284 317
Paris 75003								
Quartier de l'Horloge								
166/176, rue Saint-Martin	P	399	1986	10,24	977 046		977 046	977 046
Paris 75003 - 54, rue des Archives	P	48	1987	10,71	140 996		140 996	140 996
Paris 75004 - 14, rue de Birague	P	35	1987	10,82	113 231		113 231	113 231
Paris 75005 - 73, rue Monge	P	27	1985	11,11	69 207		69 207	69 207
Paris 75005 - 73, quai de la Tournelle	P	35	1987	10,53	172 682		172 682	172 682
Paris 75005 - 16/20, rue Mouffetard	P	189	1996	9,52	130 344		130 344	130 344
Paris 75006 - 25, rue Dauphine	P	105	1985	10,00	292 702		292 702	292 702
Paris 75006 - 70, rue Mazarine	P	94	1985	10,43	322 059		322 059	322 059
Paris 75007 - 49, rue de Verneuil	P	45	1984	10,58	50 047		50 047	50 047
Paris 75007 - 192, rue de Grenelle	P	100	1985	10,70	208 380		208 380	208 380
Paris 75007 - 53, rue Cler	P	80	1986	10,19	372 765		372 765	372 765
Paris 75009 - 53, rue des Martyrs	P	79	1986	10,44	116 087	12 854	128 941	128 941
Paris 75009 - 11, rue des Martyrs	P	65	1994	9,56	228 674		228 674	228 674
Paris 75009								
72, rue Rochechouart - Lot 127	P	27	2007	6,00	212 503		212 503	212 503
Paris 75009								
72, rue Rochechouart - Lot 5	P	38	2007	6,01	311 613		311 613	311 613
Paris 75010 - 10, rue du Château-Landon	P	50	1987	10,87	97 043		97 043	97 043
Paris 75011								
193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	105	1987	10,63	221 051		221 051	221 051
Paris 75011 - 13, place d'Aligre	P	1 365	2010	5,75	6 378 000		6 378 000	6 378 000
Paris 75014								
21/23 rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa	P	170	1984	10,54	231 570		231 570	231 570
Paris 75014 - 2/20, rue de l'Ouest	P	971	1985	10,00	1 879 583	4 512	1 884 095	1 884 095
Paris 75015 - 330, rue Lecourbe	P	70	1987	11,02	127 402		127 402	127 402
Paris 75015 - 57, rue Vouillé	P	133	2007	6,74	550 000		550 000	550 000
Paris 75016 - 71, avenue Victor Hugo	P	135	1985	10,14	364 015		364 015	364 015
Paris 75016 - 115, avenue Victor Hugo	P	200	1985	10,04	971 837		971 837	971 837
Paris 75016 - 17, rue de Chaillot	P	44	1985	10,07	109 250		109 250	109 250
Paris 75016 - 102, rue Boileau	P	182	1986	10,58	214 945		214 945	214 945
Paris 75017 - 7/11, avenue des Ternes	P	524	1982	10,33	401 019	7 699	408 718	408 718
Paris 75017 - 55, rue de Prony	P	188	1985	11,28	252 161		252 161	252 161
Paris 75017 - 88, rue Pierre Demours	P	65	1986	11,10	131 199		131 199	131 199
Paris 75017								
88, boulevard des Batignolles	P	269	1986	10,74	473 342		473 342	473 342



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2011	Prix de revient 2010
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			Vendu le 20 octobre 2011			-	1 654 072
Ozoir-la-Ferrière 77330 Centre commercial de la Nouvelle Gare	RP	267	1987	10,21	192 332		192 332	192 332
Saint-Germain-en-Laye 78100 75, rue au Pain	RP	56	2003	12,60	294 620		294 620	294 620
Saint-Germain-en-Laye 78100 - 2, rue de Paris	RP	49	2010	6,30	950 000		950 000	950 000
Le Vésinet 78110 23, rue du Maréchal Foch	RP	127	1983	11,00	99 687		99 687	99 687
Le Vésinet 78110 - 1, place de l'Eglise	RP	191	1984	10,00	266 182	39 588	305 770	305 770
Fontenay-le-Fleury 78330 - Parc Montaigne	RP	814	1983	10,80	323 192		323 192	323 192
Gif-sur-Yvette 91190 27, cours de l'image Saint-Jean	RP	52	1984	11,53	51 823		51 823	51 823
Brétigny-sur-Orge 91220 - rue Morvan	RP	1 302	2010	7,50	1 866 667		1 866 667	1 866 667
Nanterre 92000 39, avenue Henri Barbusse	RP	130	1987	9,74	80 798		80 798	80 798
Boulogne-Billancourt 92100 54, rue Edouard Vaillant	RP	64	2007	6,94	405 200		405 200	405 200
Montrouge 92120 - 1, rue Louis Rolland	RP	304	1987	10,32	318 847		318 847	318 847
Issy-les-Moulineaux 92130 - 16, rue Hoche	RP	165	1985	10,00	86 143	34 359	120 502	120 502
Clamart 92140 104/108, avenue Jean Jaurès	RP	70	1984	11,80	53 344		53 344	53 344
Clamart 92140 12/24, avenue Jean Jaurès	RP	197	1985	10,50	223 033		223 033	223 033
La Garenne-Colombes 92250 18 bis, rue Voltaire	RP	180	2000	9,07	358 255		358 255	358 255
La Garenne-Colombes 92250 5/7, place de la Liberté	RP	353	2008	-	1 055 234		1 055 234	1 055 234
Sèvres 92310 - 84/90, Grande Rue	RP	186	1984	11,26	191 172		191 172	191 172
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



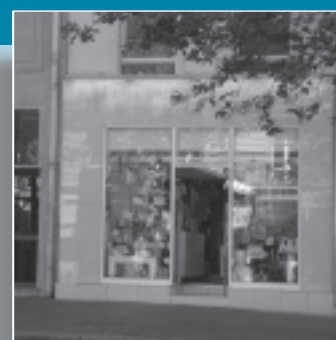
L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2011	Prix de revient 2010
Villemomble 93250 - 168, Grande Rue	RP	338	1984	10,75	293 464		293 464	293 464
Nogent-sur-Marne 94130 - 7b/9, rue Paul Bert	RP	139	1988	10,93	149 891		149 891	149 891
Le Perreux-sur-Marne 94170 246, avenue Pierre Brossolette	RP	143	1988	11,90	206 702	69 558	276 260	276 260
Le Kremlin-Bicêtre 94270 120, avenue de Fontainebleau	RP	314	1985	10,97	259 163		259 163	259 163
Sucy-en-Brie 94370 - 2, rue du Clos de Pacy 9, Ter rue Maurice Berteaux	RP	2 161	1986	10,15	884 204		884 204	884 204
Vitry-sur-Seine 94400 21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	210	1984	11,33	140 558		140 558	140 558
Champigny-sur-Marne 94500 47, rue Louis Talamoni	RP	322	1987	12,39	381 123		381 123	381 123
Cergy-Pontoise 95000 Centre commercial - Place de la Fontaine	RP	1 260	1985	10,29	1 727 957		1 727 957	1 727 957
TOTAL COMMERCES		18 361			29 762 180	188 291	29 950 471	31 604 543
Saint-Germain-en-Laye 78100 75, rue du Pain - 2, rue Ducastel	RP	562	1983	9,63	756 986		756 986	756 986
Evrly 91000 - 9/11, boulevard de l'Europe	RP	410	1987	10,51	644 400		644 400	644 400
TOTAL COMMERCES + BUREAUX		972			1 401 386	0	1 401 386	1 401 386
Paris 75015 - 68, rue Fondary	P	65	1985	10,40	94 759		94 759	94 759
Evrly 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	932 988
Rosny-sous-Bois 93110 ZAC de la Garenne - Rue Diderot	RP						-	244 425
TOTAL BUREAUX + ENTREPOTS		0			-	-	-	244 425
TOTAL GÉNÉRAL		20 092			32 096 554	188 291	32 284 846	34 183 342

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 31/12/2011	Exercice 31/12/2010
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	63 093	63 093
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 259 586	1 145 948
- Créances fiscales	14 266	37 281
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	197 574	149 760
- Autres créances	3 694 739	3 044 919
TOTAL GÉNÉRAL	5 229 259	4 441 001

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2011	Exercice 31/12/2010
Dettes		
- Dettes financières	1 310 614	3 722 873
- Dettes fournisseurs	698 305	504 989
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	2 947 095	2 359 316
- Dettes aux associés	1 517 778	1 215 660
- Dettes fiscales	464 969	383 292
- Autres dettes diverses	6 868	21 370
TOTAL GÉNÉRAL	6 945 629	8 207 501

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2010	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2011
- Dépréciation des créances	627 435	208 480	56 259	27 664	751 992
- Grosses réparations	1 073 000	104 125	-	129 825	1 047 300
- Autres risques et charges	287 175	173 871	819	-	460 228

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2011	2010
- Impôts et taxes non récupérables	23 575	21 443
- Solde de charges de redditions (1)	34 936	12 662
- Charges sur locaux vacants	36 570	45 938
- Charges non récupérables	78 348	79 397
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	173 430	159 441

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 25 357,47 euros pour l'année 2011.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2011	2010
- Impôts et taxes diverses	350 965	209 946
- Charges immobilières refacturables	483 302	402 283
- Autres charges refacturables	14 338	38 432
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	848 605	650 660



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2007		2008		2009		2010		2011	
	€ 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	30,98	94,26%	33,77	96,31%	35,26	98,10%	33,54	98,30%	36,20	99,80%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,22	3,71%	1,20	3,41%	0,41	1,14%	0,19	0,56%	0,09	0,25%
- Produits divers	0,67	2,03%	0,10	0,28%	0,28	0,77%	0,39	1,15%	- 0,02	- 0,05%
TOTAL DES PRODUITS	32,87	100,00%	35,07	100,00%	35,94	100,00%	34,12	100,00%	36,28	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	2,82	8,58%	3,01	8,59%	2,82	7,83%	3,05	8,92%	3,21	8,85%
- Autres frais de gestion	1,37	4,18%	0,60	1,71%	2,74	7,62%	1,57	4,59%	0,94	2,59%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,48	1,46%	0,36	1,02%	0,42	1,17%	0,25	0,72%	1,07	2,95%
- Charges locatives non récupérées	0,69	2,10%	1,29	3,68%	1,22	3,38%	1,04	3,05%	1,13	3,12%
Sous-total charges externes	5,37	16,32%	5,26	15,01%	7,19	20,01%	5,90	17,29%	6,35	17,52%
- Provisions nettes pour travaux	0,28	0,85%	1,73	4,92%	1,98	5,50%	0,81	2,38%	- 0,17	- 0,46%
- Autres provisions nettes	0,36	1,08%	0,28	0,79%	0,87	2,41%	1,64	4,80%	1,95	5,36%
Sous-total charges internes	0,64	1,94%	2,00	5,71%	2,84	7,91%	2,45	7,19%	1,78	4,90%
TOTAL DES CHARGES	6,00	18,26%	7,26	20,72%	10,03	27,92%	8,35	24,48%	8,13	22,42%
RÉSULTAT	26,87	81,74%	27,80	79,28%	25,91	72,08%	25,77	75,52%	28,14	77,58%
- Variation report à nouveau	- 0,83	- 2,53%	0,10	0,29%	- 0,79	- 2,20%	- 0,03	- 0,09%	2,34	6,46%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	27,70	84,27%	27,70	78,99%	26,70	74,28%	25,80	75,61%	25,80	71,12%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	27,39	83,33%	27,46	78,31%	26,57	73,94%	25,74	75,44%	25,78	71,07%



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 contrôle 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 2011.

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 6 mars dernier pour l'examen des comptes annuels : je les remercie pour leur assiduité, bonne volonté et compétence.

SOCIÉTÉ DE GESTION ET CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Avec la crise mondiale qui a touché l'ensemble des secteurs économiques, la croissance a fortement ralenti en France, mais la collecte SCPI est restée forte confirmant de nouveau l'attractivité de ce produit.

La Société de Gestion qui a dû faire face sur l'exercice à des baisses de chiffres d'affaires de certains commerçants a néanmoins réussi à faire en sorte que le résultat de votre SCPI soit en progression notable 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

Au 31 décembre 2011, la SCPI était en surinvestissement de 1,24 million d'€. Ce dépassement est en phase avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire de juin 2011 qui avait renouvelé l'autorisation d'un recours à l'emprunt pour un montant maximum de 5 millions d'€. Au 31 décembre 2010, la SCPI était en surinvestissement de 3,99 millions d'€.

Le flux de trésorerie positif revenu dans la SCPI s'explique par la vente de Creil et d'un entrepôt à Rosny-sous-Bois. Aucun investissement n'a donc été effectué au titre de l'exercice, car aucun bien en rapport avec des rendements satisfaisants et de nature à préserver l'équilibre rendement/risque du portefeuille n'a été trouvé.

Votre Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion de s'investir plus activement dans ses recherches puisque de la trésorerie est disponible.

PATRIMOINE REVENUS

Le résultat de la SCPI est de 4 305 983 € contre 3 942 632 € soit une augmentation de 9,21%, correspondant à 363 351 €.

Cette assez nette hausse du résultat s'explique essentiellement par la hausse du chiffre d'affaires de 7,2% soit 358 803 €, correspondant à l'effet cumulé des acquisitions en année pleine de l'exercice précédent et à la perception d'indemnités de cession de bail (170 000 €). La provision pour risques et charges reste élevée par suite du risque sur l'actif des Ternes en négociation de loyer.

Le taux d'occupation financier revient à 96,96% contre 92,53% sur l'exercice précédent, grâce essentiellement à la cession des actifs de Creil qui pesaient assez fortement auparavant.

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 toujours une procédure en cours concernant le local de l'avenue des Ternes qui pèse pour 13% dans les valeurs d'expertise droits inclus 2011.

Les membres du Conseil de Surveillance restent attentifs à la résolution de ce dossier. Ils estiment toujours malgré l'exceptionnelle qualité de cet actif que son poids est trop important pour satisfaire à une bonne dilution des risques : l'attention de la Société de Gestion a été attirée plusieurs fois à ce sujet.

Malgré la baisse des résultats que nous avons connu lors des exercices précédents, la politique de distribution que nous avons eue jusqu'à présent nous a permis de maintenir un report à nouveau satisfaisant (environ 4 mois de loyers à fin décembre 2011).

Compte tenu de la distribution exceptionnelle de 1 euro les revenus de 2011 se sont élevés à 26,80 € par part.

Les prévisions pour 2012, conservatrices, laissent ressentir que si aucun élément défavorable n'intervient la distribution pourra être maintenue au moins à ce niveau.

Les valeurs d'expertise prudentes jusqu'à présent ont été augmentées en 2011 de 3,43%, à périmètre constant, faisant ressortir un taux de rentabilité implicite de 5,58% (droits inclus).

La Société de Gestion nous a confirmé pour l'Avenue des Ternes la valorisation retenue par l'expert comme celle correspondant au marché.



MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix acheteur à fin décembre de la part est passé de 514,38 € à 487,01 €, soit une diminution de 5,32%.

Cette valeur à fin décembre donne un rendement instantané de 5,30%, sur la base du dividende versé cette année (hors distribution exceptionnelle).

Le prix acheteur est à rapprocher de la valeur de reconstitution de la société qui est de 567,65 €, au 31 décembre 2011.

Rappelons que seules 0,22% des parts sont à la vente au 31 décembre 2011, indicateur de confiance des associés d'ACTIPIERRE 1.

En conclusion, l'année 2011 aura été pour votre SCPI une bonne année où le résultat s'est amélioré malgré la crise, et grâce à des restructurations d'actifs effectuées par la Société de gestion sous le contrôle du Conseil de Surveillance.

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.

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 agréé par la Société de Gestion, décidant ne pas transformer notre société en OPCI, mais de la maintenir en SCPI.

Votre Conseil, aux conditions de majorité requises a donné un avis favorable à toutes les résolutions qui vont vous être soumises, y compris la résolution permettant à la SCPI d'emprunter à hauteur d'un maximum de 5 000 000 € pour lui permettre de bénéficier d'un différentiel de taux pour améliorer le résultat.

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, et que votre Conseil de Surveillance s'est prononcé favorablement, également aux conditions de majorité requises, à la nomination du cabinet Price Waterhouse en remplacement du cabinet KPMG.

Enfin nous vous informons que la directive AIFM va renforcer à titre obligatoire les contrôles y compris dans les SCPI. Ces dispositifs sont en cours de négociation et une directive d'application est prévue pour le mois de juillet 2013. La Société de Gestion devrait être obligée d'avoir recours à un mandataire avec pour rôle essentiel la vérification de la réalité des actifs de la société, les mouvements d'associés et d'actifs. La concrétisation de cette nouvelle obligation pourrait conduire à des frais complémentaires pour la SCPI.

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 2012
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 2011, 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 la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 8 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

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 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.

L'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- 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.
- Concernant 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 déterminer 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 de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 20 avril 2012

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

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 ou au cours de l'exercice, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CILOGER

Aux termes de l'article 17 des statuts de votre société, la S.C.P.I. verse à la société de gestion CILOGER les rémunérations suivantes :

- 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.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2011.

- 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 2011 s'élève à 491 304,64 €.

Avec la société de gestion CILOGER

Au terme d'une décision approuvée lors de l'assemblée générale du 8 juin 2011, 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 2011.

- Une commission d'arbitrage de 0,50% du prix de cession net vendeur d'éléments du patrimoine immobilier de la S.C.P.I., cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la S.C.P.I. ;

- Une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2011 s'élève à 14 535 €.

Paris La Défense, le 20 avril 2012

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



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2012

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 2011, 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 2011, 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 2011 à :

- valeur comptable : 32 350 902 euros, soit 211,44 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 73 666 356 euros, soit 481,48 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 86 851 062 euros, soit 567,65 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 305 982,90 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 948 624,71 euros, forme un revenu distribuable de 5 254 607,61 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 1 307 207,61 euros.

Sixième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Septième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par Monsieur Yves NICOLAS, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Monsieur Yves NICOLAS aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

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 2012.



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.

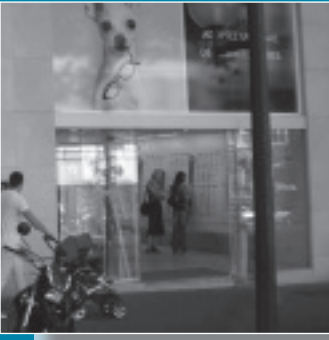
Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

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 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.



« Communiqué judiciaire en exécution du jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 16 mars 2012

Par huit ordonnances prononcées les 8 avril, 8 et 9 juillet 2009, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a condamné les sociétés CILOGER, Franklin Gérance, UFG Real Estate Managers et 7 sociétés civiles de placement immobilier dont elles assurent la gestion, pour avoir refusé de communiquer les feuilles de présence des associés comportant leurs coordonnées personnelles à l'Association de défense des Porteurs de Parts de Sociétés Civiles Immobilières, dite APPSCPI, qui avait formé cette demande en sa qualité d'associé des SCPI. Les ordonnances de référés ont rappelé que l'article du R214-137 du code monétaire et financier, qui a pour objet d'améliorer l'information des associés de société civile immobilière, est une disposition législative qui déroge à l'article 9 du Code civil relatif à la protection de la vie privée. Elles ont condamné les sociétés civiles de placement immobilier à communiquer les feuilles de présence des associés à l'APPSCPI dans les 8 jours suivant la signification de la décision, obligations assortie d'une astreinte.

Aux termes de cet article du code monétaire et financier :
 « *Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie* ». »

ACTIPIERRE 1
RAPPORT ANNUEL 2011



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

