

SCPI ACTIPIERRE 1

SCPI DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUEL

EXERCICE
2018

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

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

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 1

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Monsieur Frédéric BODART

Vice-président

- Monsieur Olivier ASTY

Secrétaire

- Monsieur Jean-Marie COURTIAL

Membres du conseil

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE



ÉDITORIAL	1
RAPPORT DE GESTION	
Les données essentielles	3
Le patrimoine immobilier	4
Les résultats et la distribution	9
Le marché des parts	10
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	22
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	23
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial	27
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2019	
Ordre du jour	28
Les résolutions	28



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 1, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.

- Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+ 12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, la prime de risque offerte par l'immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour les centres commerciaux et 4,25%-9,00% pour les *retails parks* en France.

- Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progression comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être,

et le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

- Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20% en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominent encore largement la collecte (53% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21%), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16%), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5%).

Pour ces dernières le retrait est particulièrement sensible puisqu'en 2017 elles représentaient 973 M€ (- 61%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 € (- 34% par rapport à 2017).

Avec un total de 1,1 Md€ échangés sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire connaît une évolution de + 30% par rapport à 2017, très majoritairement concentré sur les SCPI à capital variable.

Le taux de rotation annuel des parts reste toutefois proche de 2%, et aucune tension n'est notable.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+ 16%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont réalisés 6,2 Mds€ d'acquisitions au cours de l'année 2018, dont 31% dans les autres pays européens (43% en Allemagne), soit plus que dans les régions françaises (27%). L'Île-de-France reste la zone privilégiée et concentre 43% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux représente 64%, devant les commerces (17%), les centres de santé (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages représentent 852 M€ et concernent principalement des bureaux en Île-de-France.

• Dans un environnement de taux stabilisés à un niveau très bas, les points marquants concernant ACTIPIERRE 1 sont les suivants :

- à périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de 3,5%. Depuis la fin de l'année 2013, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est apprécié de près de 29%. Au 31 décembre 2018, sa valorisation globale hors droits est de 2,6 fois son prix de revient.
- à la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 présente un surinvestissement de 2,04 M€, pour un plafond maximal autorisé par l'Assemblée générale de 6 M€.
Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice, deux actifs non stratégiques ont été arbitrés avec une plus-value nette globale de 354 K€.
- le taux d'occupation financier moyen de l'année a conservé à un niveau élevé, à 97,96%. Le taux d'encaissement moyen des loyers de l'exercice s'élève quant à lui à 99%.
- Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a progressé sur un an de 1,04% à la clôture de l'exercice, en ayant atteint un plus haut lors de la confrontation d'août. Au 31 décembre, 0,3% des parts sont en attente de vente.
- en matière de prix moyen annuel, il enregistre également une progression de 2,62% (0,09% pour la moyenne nationale). Sur dix ans et quinze ans, ce prix moyen est ainsi en augmentations respectives de 18% et 128%.

- le montant distribué en 2018, en progression de 2% par rapport à 2017, s'élève à 30,20 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 2,00 €. Les réserves (report à nouveau) demeurent très confortables, à un peu plus de 8 mois de distribution.

- le taux de distribution pour 2018 (distribution 2018/ prix acheteur moyen 2018) s'élève à 5,06%, toujours remarquable dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI de commerces (4,48%).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 1, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste élevée, à 4,37% en fin d'exercice.

- sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 1 s'établissent à 6,64% sur dix ans, 12,20% sur quinze ans et 14,65% sur 20 ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, Obligations, Or et Livret A).

En effet, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 15 et 20 ans aucune de ces classes d'actifs n'obtient une performance supérieure à celles d'ACTIPIERRE 1.

Enfin, votre SCPI a été distinguée en octobre 2018 par le mensuel « Le Particulier », en étant lauréate, pour la seconde année consécutive, de la catégorie Commerces des Victoires des SCPI. Ce prix a vocation à distinguer les meilleures SCPI du marché, « avec une place importante accordée à leur capacité à être performantes à l'avenir ».

Cette distinction fait suite à celle obtenue en avril 2018, également pour la seconde année consécutive, décernée par le magazine Mieux-Vivre Votre Argent (Grand Prix 2018 des SCPI de commerces à capital fixe).

Isabelle Rossignol
Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

CHIFFRES CLÉS

Date de création 1981	Capitaux collectés 34 047 654 €
Capital fermé depuis 1986	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 540,00 €
Terme statutaire 2033	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais 91 212 480 €
Nombre d'associés 2 648	Parts en attente de vente 454
Nombre de parts 153 000	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 1 958 parts pour 1 168 803 €
Capital social 23 409 000 €	
Capitaux propres 37 727 119 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 69	Surface 20 303 m ²
Nombre de baux 106	Taux moyen annuel d'occupation financier 97,96%

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	6 335 305 €
- dont loyers :	5 241 970 €
Résultat de l'exercice	4 408 597 € soit 28,82 € par part
Revenu distribué	4 620 600 € soit 30,20 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

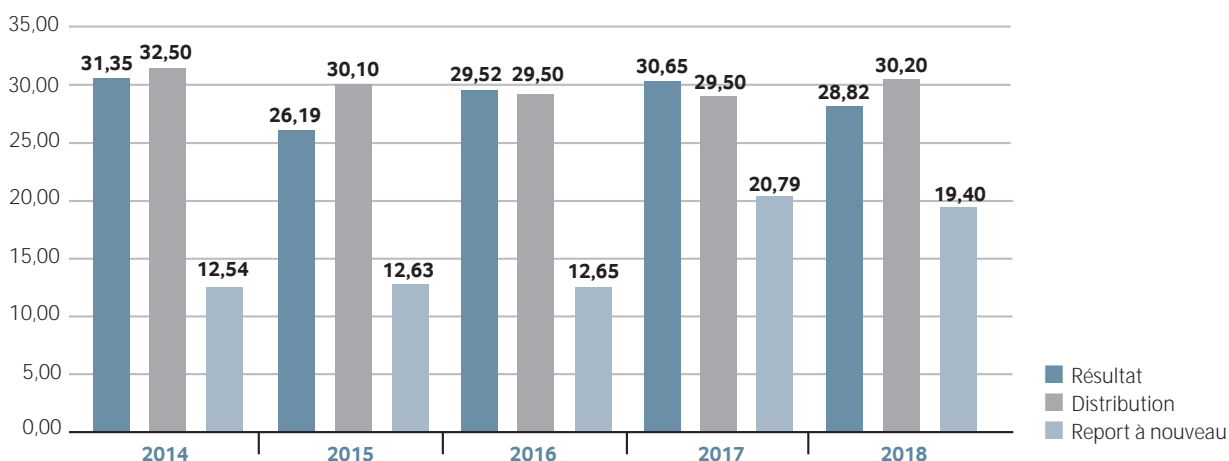
Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	5,98%
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	6,64%
Taux de rentabilité interne 15 ans (2003-2018)	12,20%
Taux de rentabilité interne 20 ans (1998-2018)	14,65%
Taux de distribution/valeur de marché 2018	5,06%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	4,48%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen 2018	2,62%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	0,09%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	37 727 119 €	246,58 €	0,38%
Valeur vénale / expertise	95 223 000 €	622,37 €	1,24%
Valeur de réalisation	96 251 875 €	629,10 €	3,64%
Valeur de reconstitution	114 860 972 €	750,73 €	3,36%

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

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



Les revenus distribués en 2015 intègrent une distribution de 4,00 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles.

Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 6,99 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

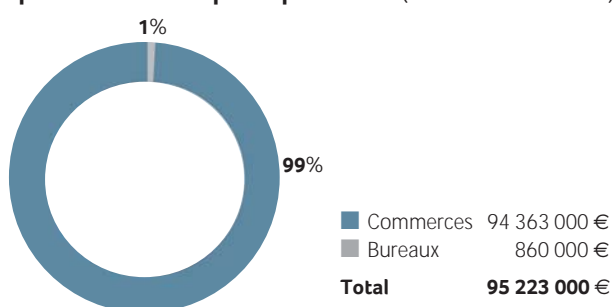
LE PATRIMOINE IMMOBILIER



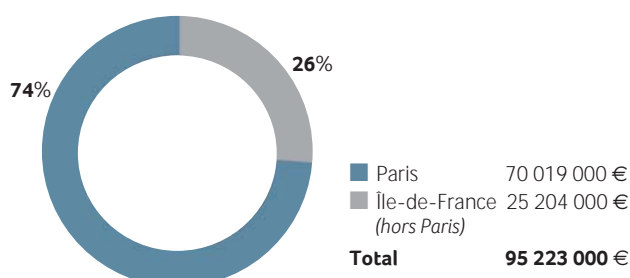
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2018 de 69 immeubles pour une superficie totale de 20 303 m², localisés en valeur vénale à 74% à Paris et à 26% en région parisienne. Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 99%.

Répartition économique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

Année	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 en M€
2014	-	3,75	- 4,96
2015	0,71	-	- 4,87
2016	5,88	3,13	- 2,25
2017	-	2,20	- 4,54
2018	2,54	-	- 2,04
Total	9,13	9,08	

ARBITRAGES DE L'EXERCICE

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

Deux actifs considérés comme non stratégiques ont été arbitrés durant l'exercice.

Boulogne-Billancourt (92) : 171, rue de Billancourt

Ces locaux de bureaux de 200 m², acquis en 1984, ont été cédés le 15 mars 2018 pour un montant de 940 000 € net vendeur. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 651 999 €, soit + 231% par rapport au prix de revient comptable (282 031 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 4 700 €.

Brétigny-sur-Orge (91) : 4, rue Morvan

Il s'agit d'un local commercial de 1 302 m² loué à l'enseigne « Léon de Bruxelles », acquis en 2010, dont la reconversion était difficile en cas de départ du locataire. Il a été cédé le 16 octobre 2018 pour un montant de 1 599 937 € net vendeur. La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 297 256 €, soit - 16% par rapport au prix de revient comptable (1 866 667 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 8 000 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 353 707 € par rapport au prix de revient (+16%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 12 700 €.

Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 7 249 486 €, soit 47,38 € par part créée.

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2018, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 4,5 millions d'euros, à comparer à un plafond maximal de surinvestissement de 6 M€ autorisé par l'Assemblée générale de juin 2017.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, AEW Ciloger a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 1, qui privilégie les commerces en Ile-de-France,

et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

À ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	34 047 654	-	34 047 654
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles	6 895 779	353 707	7 249 486
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 764	0	- 3 404 764
- Achat d'immeubles	- 45 390 752	- 3 855	- 45 394 607
- Titres de participation contrôlés	-	-	-
+ Vente d'immeubles	6 445 929	2 149 734	8 595 663
- Frais d'acquisition	- 2 796 337	-	- 2 796 337
- Divers *	- 337 563	-	- 337 563
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 4 540 054	2 499 586	- 2 040 468

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

Compte tenu des cessions, à la fin de l'exercice 2018, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 2 040 468 €.

L'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018 a renouvelé l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 6 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

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

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

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, 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	36 798 944
Valeur comptable nette	36 798 944
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	95 223 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	36 798 944		
- Provisions pour gros entretien	- 100 700		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	-		
- Autres éléments d'actifs	1 028 875	1 028 875	1 028 875
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		95 223 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			102 346 000
- Commission de souscription théorique			11 486 097
TOTAL GLOBAL	37 727 119	96 251 875	114 860 972
NOMBRE DE PARTS	153 000	153 000	153 000
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	246,58	629,10	750,73

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

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

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Écart Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Variation hors droits 2018/2017 périmètre constant en %
Commerces	34 746 600	91 797 800	164,19	98 660 600	89 640 400	2,41	3,71
Commerces-Bureaux	1 401 386	2 565 200	83,05	2 753 400	2 561 600	0,14	0,14
Bureaux	650 957	860 000	32,11	932 000	1 850 000	- 53,51	- 5,49
TOTAUX	36 798 943	95 223 000	158,77	102 346 000	94 052 000	1,25	3,52

L'année 2018 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation enregistre ainsi une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 3,50%.

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2013, le patrimoine s'est valorisé de 28,9%.

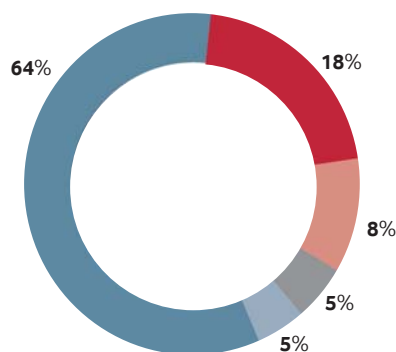
En intégrant les mouvements immobiliers de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 1,3%.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 159% et 178% à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 4 actifs sur 69 représentent 36% de la valeur vénale du patrimoine.
- 4 actifs représentent chacun 5% ou plus de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 18% de la valeur vénale du patrimoine.



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

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, à 97,96%. Durant l'exercice, six locaux ont été libérés, cinq relocations ont été concrétisées et deux baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 243 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 241 970 € contre 5 262 104 € l'exercice précédent, en légère diminution de 0,4%.

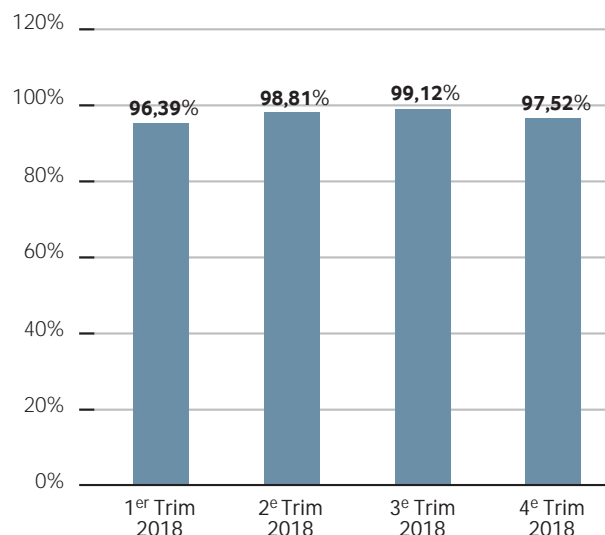
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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

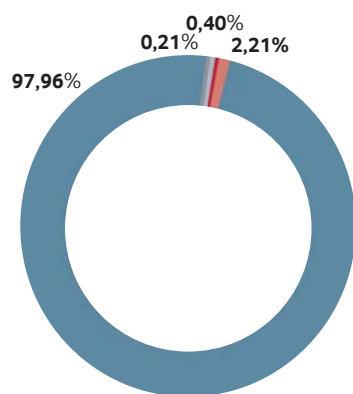
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 1 se maintient à un niveau élevé, à 97,52% au quatrième trimestre 2018, en augmentation par rapport au début d'année (96,39%). Il reflète la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Le taux d'occupation financier moyen 2018 ressort à 97,96%, également en progression par rapport à celui de l'année précédente (97,72%).

Taux d'occupation financier trimestriel

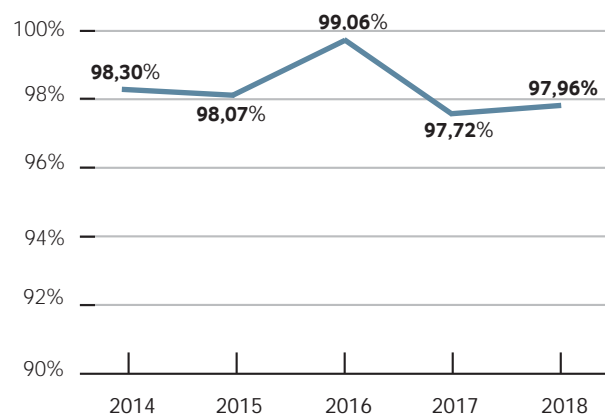


Décomposition du TOF annuel 2018



- TOF
- sous promesse ou vendu
- franchises, paliers
- loyers potentiels
- sous travaux importants

Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



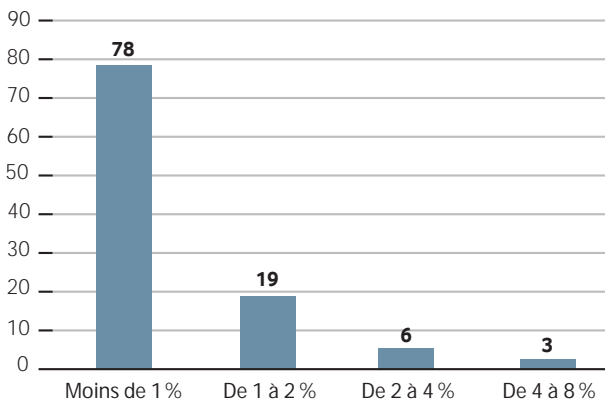
DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, ACTIPIERRE 1 compte 106 locataires (108 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 78 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, six locaux ont été libérés.

Cinq relocations portant sur des locaux commerciaux libérés en 2018 ont été effectuées. Au total, ces relocations ont porté sur 201 m² pour un total de loyers en année pleine de 85 200 €, correspondant à 100,65% des loyers précédents (84 648 €).

Au 31 décembre 2018, les locaux vacants concernent deux locaux commerciaux au Perreux-sur-Marne (94), un local rue de l'Ouest (75014), un local rue Fondary (75015), un local rue de Verneuil (75007), un local à Vitry-sur-Seine (94) et deux surfaces de bureaux à Saint-Germain-en-Laye (78).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 460 m², est de 136 462 € (179 251 € à fin 2017).

RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2018, deux baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 210 m² pondérés pour un total de loyers en année pleine de 157 747 €, représentant 100% des loyers précédents.

CESSIONS DE BAUX

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

Deux cessions de droit au bail avec régularisation d'un nouveau bail et d'un avenant ont été opérées.

Ces deux relocations ont porté sur 81 m² pondérés pour un total de loyer en année pleine de 48 265 €, représentant 103,35% des loyers avant cession (46 700 €).

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 1 a perçu 42 950 € HT d'indemnités diverses (frais de rédaction d'actes et indemnités de déspecialisation).

TRAVAUX

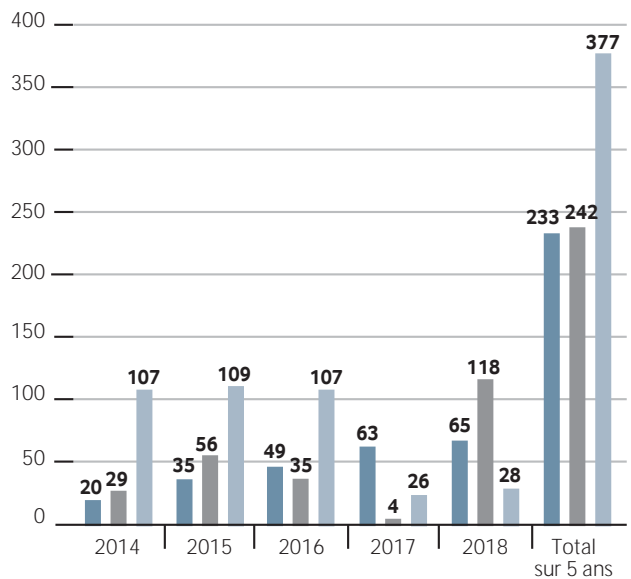
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 64 990 € en 2018 (63 434 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 47 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 27 860 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2018 un montant total de 100 700 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 117 844 € (3 855 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 48 K€.

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

Travaux et provisions pour gros entretiens (en K€)



■ Travaux d'entretien
■ Travaux pour gros entretien
■ Provisions pour gros entretien

PROCÉDURES JURIDIQUES EN COURS

Au 31 décembre 2018, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

A la fin de l'exercice :

- aucun dossier locatif ne fait l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code du commerce,
- deux locataires ont notifié une demande en fixation du loyer renouvelé,
- sept locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple (sans révision du loyer).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le montant distribué en 2018 s'élève à 30,20 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 2,00 €. Les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 1,38 € par part, mais elles représentent encore en fin d'exercice un peu plus de 8 mois de distribution. Le taux de distribution 2018 s'établit à 5,06%, toujours remarquable dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 4 408 597 €, soit 28,82 € par part, en diminution de 6% par rapport à l'exercice 2017 (- 281 K€ en valeur absolue).

Les produits de l'activité immobilière ont diminué de 201 K€ (- 3,1%), les loyers facturés restant relativement stables. Parallèlement les charges immobilières ont globalement augmenté de 94 K€ (+ 7,8%), notamment pour ce qui concerne les travaux de gros entretien (+ 114 K€).

Les revenus financiers sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu brut courant trimestriel par part a été augmenté à 7,05 € (6,75€ en 2017). Par ailleurs, une distribution complémentaire de 2,00 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2018.

Au total, le montant distribué en 2018 s'établit à 30,20 € par part, en hausse de 2,4% par rapport à l'exercice précédent.

La distribution 2018 est à rapprocher d'un résultat de 28,82 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 1,38 € par part (4,57% de la distribution).

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2018, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 19,40 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 8,3 mois de distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (596,94 € sur l'exercice), une variation positive de 2,62% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2017. À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à + 0,09%.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 1 a connu une évolution positive de 18,2% sur 10 ans (depuis le 31/12/2008) et 127,8% de sur 15 ans (depuis le 31/12/2003).

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements à la source et

sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n. Consécutivement à l'augmentation du prix d'achat moyen de la part sur l'exercice, le taux de distribution 2018 d'ACTIPIERRE 1 diminue légèrement à 5,06% contre (5,07% en 2017). Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Il est par ailleurs nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,48%).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 1, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) s'établit à 4,37% en 2018 (3,67% pour l'ensemble des SCPI).

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2018/prix acquéreur au 31/12/2018) s'établit à 5,06%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 5,98% sur cinq ans, 6,64% sur dix ans, 12,20% sur quinze ans et 14,65% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2018.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (5,4%), les Obligations (3,3%), ou le Livret A (1,4%) d'une part, et l'ensemble des SCPI d'entreprises (6,64%) d'autre part. Seules les Actions françaises et les Foncières cotées affichent une performance supérieure (respectivement 9,1% et 12%).

Sur 15 ans et 20 ans, aucune de ces précédentes catégories n'affiche une performance supérieure à celles d'ACTIPIERRE 1. Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

L'évolution du prix de la part (en euros)

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2014	532,04	32,50	533,84	6,09%	12,54
2015	535,00	30,10	553,15	5,44%	12,63
2016	556,42	29,50	572,46	5,15%	12,65
2017	574,08	29,50	581,67	5,07%	20,79
2018	590,00	30,20	596,94	5,06%	19,40

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

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

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

LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2014	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2015	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2016	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2017	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2018	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654

L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 23 novembre 1981	Capital initial : 153 000 euros		Nominal de la part : 153,00 euros			
	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12* en euros
2014	23 409 000	-	153 000	2 561	-	535,00
2015	23 409 000	-	153 000	2 580	-	556,42
2016	23 409 000	-	153 000	2 600	-	574,08
2017	23 409 000	-	153 000	2 631	-	590,00
2018	23 409 000	-	153 000	2 648	-	596,16

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

Le capital est réparti entre 2 648 associés, composés à hauteur de 93% de personnes physiques et de 7% de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 0,81% du

capital social. Le portefeuille moyen est de 31 500 € (58 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Dans des volumes de transactions en forte contraction par rapport à 2017 (- 55%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé progresse sur un an de 1,04% à la clôture de l'exercice, en ayant atteint un plus haut lors de la confrontation d'août. En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une progression de 2,6%.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a été marqué, cette année, par une forte contraction des volumes et montants échangés : 1 958 parts représentant 1 169 803 € contre 4 441 parts représentant 2 583 175 € en 2017, soit des baisses respectives de 56% et 55%.

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

La diminution du nombre de parts échangées est plutôt la conséquence d'une baisse du nombre de parts mises en vente : 3 941 en 2018 contre 10 099 en 2017, soit - 61%.

Le nombre de parts à l'achat s'est également contracté : 6 708 en 2018 contre 8 088 en 2017, soit - 17%.

Le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 0,6 sur l'année (1 part à l'achat pour 0,6 à la vente).

Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 540,00 € (596,16 € prix acquéreur), en progression de 1,04% par rapport à décembre 2017.

Il est inférieur de 2,3% à son cours le plus haut atteint lors de la confrontation d'août 2018 (552,54 €).

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

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

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

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ACTIPIERRE 1, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 14% par rapport à la valeur de réalisation 2018 (629,10 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 21% par rapport à la valeur de reconstitution 2018 (750,73 € par part).

À la clôture de l'exercice, 454 parts sont en attente de vente sur le carnet d'ordres (0,30% des parts).

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 présente un taux de rotation de parts de 1,28% (2,90% en 2017), à comparer à 1,34% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces à capital fixe.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 600 parts ont été échangées (4 transactions) pour un montant total hors droits de 324 000 €, soit 540,00 € par part en moyenne.

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*	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en euros HT
2014	2 209	1,44%	90	50 907
2015	1 890	1,24%	0	45 773
2016	3 641	2,38%	349	68 651
2017	4 453	2,91%	0	134 035
2018	2 558	1,67%	454	33 858

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2018
(en euros)

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées* 31/12/2018	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	36 798 944	95 223 000	38 944 823	94 052 000
Immobilisations en cours	0		0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretiens	- 100 700		- 182 240	
Titres financiers contrôlés				
	0	0	0	0
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	36 698 244	95 223 000	38 762 583	94 052 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	52 765	52 765	52 356	52 356
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	754 122	754 122	696 675	696 675
Autres créances	4 239 024	4 239 024	4 532 332	4 532 332
Provisions pour dépréciation des créances	- 378 960	- 378 960	- 365 239	- 365 239
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	4 035 941	4 035 941	1 845 921	1 845 921
TOTAL III	8 702 892	8 702 892	6 762 045	6 762 045
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	- 246 333	- 246 333	- 197 057	- 197 057
Dettes				
Dettes financières	- 1 339 917	- 1 339 917	- 1 307 432	- 1 307 432
Dettes d'exploitation	- 6 087 767	- 6 087 767	- 6 434 725	- 6 434 725
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	- 7 674 017	- 7 674 017	- 7 939 214	- 7 939 214
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	- 0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	37 727 119		37 585 414	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		96 251 875		92 874 831

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

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



LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
Capital				
Capital souscrit	23 409 000		0	23 409 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	10 638 654		0	10 638 654
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	- 6 538 664		0	- 6 538 664
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	6 895 779		353 707	7 249 486
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	3 004 607	176 039	0	3 180 646
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	4 689 539	- 4 689 539	4 408 597	4 408 597
Acomptes sur distribution*	- 4 513 500	4 513 500	- 4 620 600	- 4 620 600
TOTAL GÉNÉRAL	37 585 414	0	141 704	37 727 119

* Y compris l'acompte versé en janvier 2019

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 241 970	5 262 104
Charges facturées	753 511	798 313
Produits annexes	125 966	115 551
Reprises de provisions pour gros entretiens	109 400	160 300
Reprises de provisions pour créances douteuses	104 458	200 104
Transferts de charges immobilières	0	0
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	6 335 305	6 536 372
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 753 511	- 798 313
Travaux de gros entretiens	- 117 844	- 3 855
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 64 990	- 63 434
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 27 860	- 26 240
Autres charges immobilières	- 213 204	- 240 401
Dépréciation des créances douteuses	- 118 179	- 69 548
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 1 295 588	- 1 201 792
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	5 039 716	5 334 580
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	36 496	194 271
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	36 496	194 271
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 490 216	- 528 284
Charges d'exploitation de la société	- 117 907	- 241 146
Diverses charges d'exploitation	- 15 414	- 15 003
Dotations aux provisions d'exploitation	- 49 276	- 65 510
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 672 813	- 849 943
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 636 317	- 655 672
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	5 198	10 630
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 198	10 630
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	5 198	10 630
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	4 408 597	4 689 539

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

En application de la décision de l'assemblée générale du 12 juin 2018 autorisant l'utilisation de facilités de caisse à hauteur de 6 000 000 d'euros, une ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 5 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

Coût d'acquisition :

La détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation.
- les honoraires ou commissions.
- les frais d'actes liés à l'acquisition
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

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

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

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

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

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

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

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

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

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

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

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

La vente de l'immeuble de Boulogne-Billancourt a dégagé une plus-value de 651 999 €.

La vente de l'immeuble de Brétigny-su-Orge a dégagé une moins-value de 297 256 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 6 115 euros sur l'exercice.



Immobilisations locatives

Au 31 décembre 2018

Situations et mouvements	A	B	D	E
Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	38 944 823	3 855	2 149 734	36 798 944
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	38 944 823	3 855	2 149 734	36 798 944

Actifs immobilisés

Au 31 décembre 2018

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
Immobilisations financières	52 356			52 765
Dépôts et cautionnements versés	52 356	765	356	52 765
TOTAL	52 356	765	356	52 765

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

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

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Paris	75001	1, rue de Turbigo	P	348	1985	10,07	284 317		284 317	284 317
	75003	Quartier de l'Horloge - 166/176, rue Saint-Martin	P	364	1986	10,24	977 046		977 046	977 046
	75003	165, rue du Temple	P	120	2017	3,05	1 035 560		1 035 560	1 035 560
	75004	54, rue des Archives	P	51	1987	10,71	140 996		140 996	140 996
	75004	14, rue de Birague	P	35	1987	10,82	113 231		113 231	113 231
	75005	73, rue Monge	P	18	1985	11,11	69 207		69 207	69 207
	75005	73, quai de la Tournelle	P	32	1987	10,53	172 682		172 682	172 682
	75005	16/20, rue Mouffetard	P	272	1996	9,52	130 344		130 344	130 344
	75006	25, rue Dauphine	P	105	1985	10,00	292 702		292 702	292 702
	75006	70, rue Mazarine	P	80	1985	10,43	322 059		322 059	322 059
	75006	107, rue de Rennes	P	62	2017	3,62	1 061 500		1 061 500	1 061 500
	75007	49, rue de Verneuil	P	42	1984	10,58	50 047		50 047	50 047
	75007	192, rue de Grenelle	P	100	1985	10,70	208 380		208 380	208 380
	75007	53 bis, rue Cler	P	80	1986	10,19	372 765		372 765	372 765
	75009	53, rue des Martyrs	P	79	1986	10,44	116 087	12 854	128 941	128 941
	75009	11, rue des Martyrs	P	62	1994	9,56	228 674		228 674	228 674
	75009	72, rue Rochechouart - Lot 127	P	37	2007	6,00	212 503		212 503	212 503
	75009	72, rue Rochechouart - Lot 5	P	53	2007	6,01	311 613		311 613	311 613
	75010	10, rue du Château-Landon	P	50	1987	10,87	97 043		97 043	97 043
	75011	193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	122	1987	10,63	221 051		221 051	221 051
	75012	13, place d'Aligre	P	2 429	2010	5,75	6 378 000		6 378 000	6 378 000
	75014	21/23 rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa	P	199	1984	10,54	231 570		231 570	231 570
	75014	2/20, rue de l'Ouest	P	951	1985	10,00	1 879 583	4 512	1 884 095	1 884 095
	75015	330, rue Lecourbe	P	70	1987	11,02	127 402		127 402	127 402
	75015	57, rue Vouillé	P	131	2007	6,74	550 000		550 000	550 000
	75016	71, avenue Victor Hugo	P	137	1985	10,14	364 015		364 015	364 015
	75016	115, avenue Victor Hugo	P	185	1985	10,04	971 837		971 837	971 837
	75016	148, avenue Victor Hugo	P	275	2014	5,00	3 755 167		3 755 167	3 755 167
	75016	17, rue de Chaillot	P	44	1985	10,07	109 250		109 250	109 250
	75016	102, rue Boileau	P	212	1986	10,58	214 945		214 945	214 945
	75017	7/11, avenue des Ternes	P	529	1982	10,33	401 019	7 699	408 718	408 718
	75017	55, rue de Prony	P	126	1985	11,28	252 161		252 161	252 161
75017	88, rue Pierre Demours	P	77	1986	11,10	131 199		131 199	131 199	
75017	88, boulevard des Batignolles	P	233	1986	10,74	473 342		473 342	473 342	
75017	18, avenue Mac Mahon	P	60	1986	9,00	358 255		358 255	358 255	
75017	14, rue des Moines	P	60	1987	10,93	138 724		138 724	138 724	
75017	53, rue Legendre	P	34	1987	10,54	92 974		92 974	92 974	
75017	17, rue de la Terrasse	P	84	2001	8,60	307 185		307 185	307 185	
75018	61, rue Marx Dormoy	P	330	1988	10,54	364 386	19 721	384 107	384 107	
75019	53, rue de Belleville	P	53	1987	10,56	71 308		71 308	71 308	
75020	26, rue de Ménilmontant	P	122	1988	10,64	171 447		171 447	171 447	
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain	RP	56	2003	12,60	294 619		294 619	294 619
	78100	2, rue de Paris	RP	72	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
	78110	1, Place de l'église	RP	219	1984	10,00	265 146	43 443	308 589	305 770

(1) P : Paris - RP : Île-de-France - PR : Province

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Gif-sur-Yvette	91190	1/5, cours de l'image Saint-Jean	RP	54	1984	11,53	51 823		51 823	51 823
Brétigny-sur-Orge	91220	4, rue Morvan	RP			VENDU LE 16 OCTOBRE 2018		-	1 866 667	
Nanterre	92000	39, avenue Henri Barbusse	RP	126	1987	9,74	80 798		80 798	80 798
Boulogne-Billancourt	92100	54, rue Edouard Vaillant	RP	75	2007	6,94	405 200		405 200	405 200
Montrouge	92120	1, rue Louis Rolland / 82, avenue A. Briand	RP	396	1987	10,32	318 847		318 847	318 847
Issy-les-Moulineaux	92130	16, rue Hoche	RP	156	1985	10,00	86 143	34 359	120 502	120 502
Clamart	92140	12/24, avenue Jean Jaurès	RP	203	1985	10,50	223 033		223 033	223 033
La Garenne-Colombes	92250	18 Bis, rue Voltaire 5/7, Place de la Liberté	RP RP	333 476	2000 2008	9,07 -	358 255 1 055 234		358 255 1 055 234	358 255 1 055 234
Sèvres	92310	84/90, Grande Rue	RP	212	1984	11,26	191 172		191 172	191 172
Ville-d'Avray	92410	16, rue de Marnes	RP	675	1983	10,44	254 546		254 546	254 546
Rueil-Malmaison	92500	10, rue du Château 109, avenue Paul Doumer	RP RP	140 1 554	1984 1986	10,50 11,56	128 897 609 796		128 897 609 796	128 897 609 796
Villemomble	93250	168, Grande Rue	RP	490	1984	10,75	293 464		293 464	293 464
Nogent-sur-Marne	94130	7b/9, rue Paul Bert	RP	136	1988	10,93	149 891		149 891	149 891
Le Perreux-sur-Marne	94170	246, avenue Pierre Brossolette	RP	195	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	2 797	1986	10,15	884 204		884 204	884 204
Vitry-sur-Seine	94400	19, rue Marguerite Duras - rue du Port à l'Anglais 21/25, avenue du 8 mai 1945	RP RP	913 217	2016 1984	5,53 11,33	3 104 576 140 558		3 104 576 140 558	3 104 576 140 558
Champigny-sur-Marne	94500	51, rue Louis Talamoni	RP	344	1987	12,39	381 123		381 123	381 123
TOTAL COMMERCES				18 733			34 554 454	192 146	34 746 600	36 610 449
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain - 2, rue Ducastel	RP	602	1983	9,63	756 986		756 986	756 986
Evry	91000	9/11, boulevard de l'Europe	RP	410	1987	10,51	644 400		644 400	644 400
TOTAL COMMERCES + BUREAUX				1 012			1 401 386	0	1 401 386	1 401 386
Paris	75015	68, rue Fondary	P	77	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			VENDU LE 15 MARS 2018		-	282 031	
Sèvres	92310	ZI des Bruyères	RP	303	1984	11,78	373 259		373 259	373 259
TOTAL BUREAUX				560			650 957	-	650 957	932 988
TOTAL GÉNÉRAL				20 303			36 606 797	192 146	36 798 944	38 944 823

(1) P : Paris - RP : Île-de-France - PR : Province

État des créances et des dettes

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances			Dettes		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	754 122	696 675	Emprunt	0	0
Créances locataires	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	1 339 917	1 307 432
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	754 122	696 675	DETTES FINANCIERES	1 339 917	1 307 432
Créances fiscales	46 103	18 823	Locataires créditeurs	160 333	97 599
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	3 857 044	4 193 040	Gérants	0	0
Autres débiteurs	335 878	320 469	Fournisseurs	387 885	356 784
			Dettes fiscales	287 161	300 633
			Autres dettes d'exploitation	3 097 004	2 974 178
			Associés	2 155 383	2 705 531
AUTRES CRÉANCES	4 239 024	4 532 332			
Provisions pour locataires douteux	- 378 960	- 365 239			
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	- 378 960	- 365 239	DETTES D'EXPLOITATION	6 087 767	6 434 725
TOTAL GÉNÉRAL	4 614 186	4 863 768	TOTAL GÉNÉRAL	7 427 684	7 742 157

État des provisions

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2017	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2018
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros entretien	182 240	0	27 860	0	109 400	100 700
Risques et charges	197 057	0	49 276	0	0	246 333
Créances douteuses	365 239	0	118 179	2 819	101 639	378 960
TOTAL	744 536	0	195 315	2 819	211 039	725 993

Variation de la provision pour gros entretien 2018 (en euros)

	Montant provision au 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	
Provision pour gros entretien	182 240	0	27 860		109 400	100 700
		27 860		109 400		

Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Durée	Montant provision au 31/12/2018
sur 2018	109 040	5	
sur 2019	52 800	4	34 500
sur 2020	0	3	39 200
sur 2021	0	2	27 000
sur 2022	20 400	1	
TOTAL	182 240		100 700

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2018

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes non récupérables	11 215	12 182
Solde de charges de reddition	24 578	31 140
Charges sur locaux vacants	22 628	22 129
Travaux - Remise en état	64 990	63 434
Charges non récupérables	53 145	47 564
Pertes sur créances irrécouvrables	101 639	127 387
Dotations pour créances douteuses	118 179	69 548
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	396 373	373 384
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes diverses	348 446	338 922
Charges immobilières refacturables	380 714	369 380
Autres charges refacturables	24 351	90 011
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	753 511	798 313
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires Commissaires aux comptes	14 925	14 290
Honoraires Notaires	17 734	16 985
Honoraires Dépositaire	12 200	11 763
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	797	229
Frais d'acquisition des immeubles	-	150 182
Frais de cession des immeubles	23 796	-
Autres frais	8 387	10 208
Contribution Economique Territoriales	40 067	37 489
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	117 907	241 146
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	15 407	15 000
Charges diverses	6	3
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 414	15 003
VENTILATION DES COMMISSIONS		
Commissions Gestion Immobilière	477 517	484 195
Commissions Gestion Administrative	-	-
Commissions sur arbitrages	-	-
Commissions de souscription	12 700	44 089
TOTAL DES COMMISSIONS	490 216	528 284

Engagements hors bilan 2018 (en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES GARANTIES (nantissements, hypothèques)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesses de vente		
ENGAGEMENTS REÇUS		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	5 000 000	5 000 000
PRISE EN CHARGE DE TRAVAUX FUTURS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	1 416 644	1 369 581

LES AUTRES INFORMATIONS



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

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	36,22	94,61%	40,08	99,27%	35,99	97,23%	35,15	96,33%	35,08	99,23%
- Produits financiers avant P.L.	0,03	0,08%	0,01	0,02%	0,01	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	2,03	5,30%	0,29	0,72%	1,02	2,75%	1,34	3,67%	0,27	0,78%
TOTAL	38,28	100,00%	40,37	100,00%	37,02	100,00%	36,49	100,00%	35,36	100,00%
Charges										
- Commissions de gestion	3,20	8,37%	3,25	8,06%	3,76	10,17%	3,45	9,46%	3,20	9,06%
- Autres frais de gestion	3,05	7,95%	8,55	21,18%	0,85	2,31%	1,67	4,58%	0,87	2,47%
- Entretien du Patrimoine	0,32	0,83%	0,60	1,48%	0,55	1,49%	0,44	1,21%	1,19	3,37%
- Charges locatives non récupérables	1,28	3,34%	1,54	3,82%	0,63	1,71%	1,57	4,31%	1,39	3,94%
Sous-total charges externes	7,85	20,50%	13,94	34,54%	5,80	15,67%	7,13	19,55%	6,66	18,85%
Amortissements nets										
- Patrimoine	0,51	1,33%	0,35	0,86%	0,85	2,30%	0,43	1,17%	0,32	0,91%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
- Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,47	1,26%	-0,88	-2,40%	-0,53	-1,50%
- Autres	-1,42	-3,70%	-0,11	-0,28%	0,38	1,04%	-0,85	-2,34%	0,09	0,25%
Sous-total charges internes	-0,91	-2,37%	0,24	0,58%	1,70	4,60%	-1,30	-3,57%	-0,12	-0,34%
TOTAL DES CHARGES	6,94	18,12%	14,18	35,12%	7,51	20,27%	5,82	15,98%	6,54	18,51%
RÉSULTAT COURANT	31,35	81,88%	26,19	64,88%	29,51	79,73%	30,67	84,05%	28,82	81,52%
- Variation du report à nouveau	-1,15	-3,01%	0,09	0,23%	0,01	0,04%	1,17	3,21%	-1,38	-3,88%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	32,50	84,89%	26,10	64,65%	29,50	79,69%	29,50	80,84%	30,20	85,41%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	32,48	84,84%	26,10	64,65%	29,50	79,69%	29,50	80,84%	30,20	85,41%

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2018, à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

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

EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

Levier selon Méthode Brute	=	96%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger



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

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Tout d'abord, le Conseil de surveillance tient à remercier l'ensemble des associés qui ont été lors de cette mandature de trois ans souvent appelés à participer à des votes particuliers lors des assemblées générales, ce qui a permis à votre SCPI d'obtenir des avancées notables quant à ses statuts.

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

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

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 1 et aux dispositions légales, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel, rédigé en concertation avec tous ses membres, sur l'exercice de 12 mois clôturé le 31 décembre 2018.

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, comme chaque année au mois de mars, pour l'examen des comptes annuels.

La situation économique 2018 est restée marquée comme depuis des années maintenant par une croissance économique assez faible de 1.5%, des taux d'intérêt encore très bas et une assez forte baisse des valeurs mobilières en fin d'année.

A l'inverse de cette baisse boursière, les investissements en immobilier d'entreprise ont battu un nouveau record dépassant les 31 milliards d'investissements.

Pour ce qui est des SCPI, ce sont les SCPI de commerce qui ont le plus baissé en collecte globale.

Mais c'est surtout l'extrême faiblesse des taux qui continue à favoriser la valorisation de votre patrimoine.

Les négociations de baux restent quant à elles toujours difficiles, ce qui explique la difficulté à faire évoluer notre quittance globale.

Les prévisions de croissance pour 2019 restent toujours extrêmement faibles puisque le chiffre prévisionnel ressort à 1.4 %.

Concernant les investissements, aucun projet ne nous a été proposé sur l'exercice malgré nos demandes réitérées quasiment à chaque Conseil. Il est sûr que notre volonté d'accéder à des investissements « prime » en pied d'immeubles de préférence à Paris n'est pas facile à satisfaire, mais l'ensemble du conseil de surveillance reste attaché à cette stratégie et il préfère attendre des propositions conformes à ses demandes plutôt que des offres à des taux plus élevés mais avec un fort risque de valorisation en baisse à terme.

L'Assemblée générale avait en 2018 renouvelé l'autorisation d'un recours à l'emprunt pour un montant maximum de 6 millions d'euros, cette enveloppe étant destinée à permettre un surinvestissement d'égale montant. Suite à l'absence de biens achetés sur cet exercice et avec l'effet de ventes de patrimoine, le surinvestissement a été ramené à 2.04 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Nous proposerons de nouveau à l'Assemblée générale la même résolution au cas où des investissements correspondants à la cible, c'est-à-dire sur Paris ou sur la première couronne, se présenteraient à l'achat.

Cette possibilité de recours à l'emprunt rappelons-le est faite dans le seul but de pouvoir bénéficier d'un effet de levier que nous pouvons faire jouer facilement entre les taux très bas d'emprunts et les taux de rendement des investissements même si ces derniers sont en baisse.

Cet effet de ciseau permet ainsi de renforcer les profits de la SCPI.

Le résultat de la SCPI est de 4 408 597 € contre 4 689 539 € l'année dernière, soit une diminution de 5.99% correspondant à 280 942 €.

Cette baisse s'explique essentiellement, outre la stagnation des loyers, par une hausse de l'impact net des provisions gros entretien et clients douteux.

La charge nette concernant les clients douteux reste raisonnable puisqu'elle représente cette année 13 721 €, en augmentation notable tout de même sur 2017 puisque nous avons une reprise nette de 130 556 €.

Concernant la charge nette des travaux sur le patrimoine, le conseil attire votre attention sur le fait que celle-ci risque à l'avenir d'augmenter à cause de la loi Pinel qui remet pas mal de travaux à la charge du propriétaire, par exemple les ravalements et réfections de toiture ou les travaux relatifs à l'article 606 du code civil.

Les locaux posant problème restent pour votre SCPI peu nombreux : à signaler tout de même le local de Perreux-sur-Marne qui a fait l'objet d'une offre par un promoteur mais dont la signature du compromis reste bloquée pour un problème de servitude.

Cet actif a cependant déjà été fortement déprécié puisqu'il est expertisé à 90 000 € limitant ainsi le risque d'une moins-value significative dans les comptes.

Les relocations et renouvellement de baux ont été sur l'exercice peu importants puisqu'ils ont porté uniquement sur 411 mètres carrés, signe d'un attachement de la clientèle.

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

Le taux d'occupation financier qui était l'année dernière de 96.99% remonte un peu à 97.52%, niveau qui reste très satisfaisant par rapport à la moyenne des SCPI de même catégorie et reflète la qualité générale des emplacements.

Deux immeubles ont été cédés sur l'exercice, un à Boulogne-Billancourt, et un à Brétigny-sur-Orge, faisant ressortir une plus-value globale de 297 256 €. La réserve de plus-value de votre SCPI s'inscrit de ce fait au 31 décembre 2018 à un niveau de 7 249 486 € soit 47,38 € par part.

Il s'agit bien là d'une plus-value comptable dont le montant a été réinvesti au fil du temps en achat de patrimoine.

La distribution de revenu a été cette année de 30,20 €, incluant une distribution complémentaire de 2,00 € contre 29,50 € l'année dernière, distribution complémentaire de 2,50 € incluse.

Le résultat définitif de l'année fait ressortir un montant de 28,81€ par part. La distribution a donc été supérieure au résultat, mais elle tient compte d'un report à nouveau significatif. Il est assez difficile dans les conditions économiques actuelles d'améliorer le résultat par suite des charges de plus en plus nombreuses imputées à présent au propriétaire et les négociations de loyers à la hausse sont pour l'instant quasi impossible à obtenir. Nous utilisons donc le report à nouveau (qui a, rappelons-le, déjà supporté l'impôt sur le revenu des associés) pour maintenir la distribution en attendant que l'économie redémarre vraiment.

Nous rappelons que les changements de méthode concernant les provisions pour travaux ont entraîné une augmentation artificielle de 7 € par part du report à nouveau.

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

Pour 2019, les comptes prévisionnels, sans doute prudents, qui nous ont été présentés valident de maintenir au moins la distribution de base de 28,20 €.

Le report à nouveau par part, compte tenu des changements de méthode comptable, représente 8.3 mois de distribution courante. (Dont pratiquement 3 mois correspondant aux changements de méthode comptable).

Compte tenu des taux qui sont restés de nouveau très bas sur l'exercice et de la bonne qualité globale de nos emplacements, les valeurs d'expertise de votre SCPI ont progressé de 3.52%. Le seul actif des Ternes augmente de 9%, mais il est valorisé à un taux prudent pour son secteur à 3.75%.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) reste à un niveau élevé de 5.07%, bien supérieur comme depuis plusieurs années au taux de rendement des OAT sur une longue période (le taux des OAT à 30 ans était à fin 2018 à 1.66% et les OAT 10 ans à 0.74%).

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

Sur ce marché le taux de rotation des parts s'est établi à 1.28% sur l'année contre 2.90% en 2017.

La dernière confrontation de fin d'année s'est faite au prix acquéreur de 596,16 € soit une hausse de 1.04% par rapport au 31 décembre 2017

Ce prix reste inférieur à la valeur de reconstitution qui est de 750,73 € et a fortiori à la valeur de réalisation de 629,10 €

En conclusion, l'année 2018 reste plutôt une année de transition en matière de résultat, mais ce dernier reste de bonne tenue par rapport à l'environnement économique difficile qui est encore présent, à savoir une croissance molle.

La société de gestion, en phase avec le Conseil de Surveillance, fait en sorte de tout mettre en œuvre pour que les biens achetés soient des outils de création de valeur pour l'avenir.

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

Nous vous demandons cependant d'être attentifs aux rapports du Commissaire aux comptes, qui n'ont pas été portés à la connaissance du Conseil à ce jour.

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

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

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

En effet, dans ce cas et en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres (par exemple une résolution présentée par les associés et non agréée par la société de gestion).

Fait à LILLE le 31 mars 2019

Le Président du Conseil de surveillance

Frédéric BODART

Adresse mail : hideas.fbo@sfr.fr

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 1

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 6 mai 2019,
Le Commissaire aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 1

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 ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

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

- afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements :

10% HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2018.

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

Au titre de l'exercice 2018, cette commission représente une charge de 477 516 €.

- une commission pour cession de parts :

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 119,08 euros hors taxes, soit 142,90 euros taxes comprises au 1^{er} janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;

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

Au titre de 2018, cette commission s'est élevée à 27 436 €.

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

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

Au titre de 2018, cette commission s'élève à 12 700 €.

- Une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2018.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 6 mai 2019,
Le Commissaire aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, et examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.
2. Quitus à donner à la société de gestion
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Affectation du résultat
8. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'endettement
9. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société
10. Renouvellement des membres du Conseil de surveillance
11. Pouvoirs en vue des formalités légales

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

Troisième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 37 727 119 euros, soit 246,58 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 96 251 875 euros, soit 629,10 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 114 860 972 euros, soit 750,73 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 408 597,29 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 3 180 645,53 euros, forme un revenu distribuable de 7 589 242,82 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 620 600,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 968 642,82 euros.

LES RÉOLUTIONS

Huitième résolution

L'Assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à utiliser des facilités de caisse, dans la limite de six millions d'euros (6 000 000 €).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale autorise la société de gestion, après avis du Conseil de surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 1, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Dixième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 9), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire se tenant en 2022 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 9 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
Monsieur Olivier ASTY (R)			
Monsieur Henri BART (R)			
Monsieur Patrick BETTIN (C)			
Monsieur Frédéric BODART (R)			
Monsieur Richard COLAS (C)			
Monsieur Jean-Marie COURTIAL (R)			
Monsieur Christian DESMAREST (C)			
Monsieur Stéphane GLAVINAZ (R)			
Monsieur Olivier PARIS (C)			
Monsieur Christian RADIX (R)			
Monsieur Louis REYNAL de SAINT MICHEL (R)			
Monsieur Jean-Philippe RICHON (C)			
Monsieur Aurélien ROL (C)			
Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS (R)			
Monsieur Pascal VETU (R)			
SCI PANTER (C)			

(R) Candidat en renouvellement (C) Nouvelle candidature

Onzième résolution

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

Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.
Conception-réalisation : **Apaloza**
Mai 2019





Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 23 409 000 euros
323 339 663 RCS PARIS

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

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

AEW Ciloger

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewciloger.com

Signatory of:

