



RAPPORT ANNUEL
2015

CILOGER
■

SCPI DE MURS DE MAGASINS



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

Société de Gestion CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Directoire

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

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY
Membres du Conseil :
Madame Elisabeth SABBAAH
Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
Monsieur Vincent PENIN
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI ACTIPIERRE 1

Conseil de Surveillance

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

Membres du Conseil :

Monsieur Olivier ASTY Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Monsieur Henri BART Monsieur Louis REYNAL de SAINT-MICHEL
Monsieur Daniel DALLEST Monsieur Christian RADIX

Commissaires aux comptes

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Monsieur Fabrice BRICKER
Suppléant : Monsieur Yves NICOLAS

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Les données essentielles page 3
Le patrimoine immobilier page 4
Les résultats et la distribution page 8
Le marché des parts page 9

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

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

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 20
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM page 21

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 22

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 23

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 26
Le rapport spécial page 27

LES RÉOLUTIONS

page 28



ÉDITORIAL ■

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 2015.

- Au cours du second semestre 2015, la France a tiré parti d'un environnement international devenu plus porteur. La baisse du prix du pétrole a rendu la facture énergétique un peu moins lourde. Le taux de change favorable de l'euro a nettement soutenu les exportations des pays européens vers le monde. Enfin, le programme de « quantitative easing » de la BCE (rachat de la dette à hauteur de 60 Mds d'euros par mois jusqu'en septembre 2016) a insufflé une énergie nouvelle aux économies de la zone euro.

Dans ce contexte, la France affiche une croissance du PIB pour l'année 2015 de 1,1%. Les prévisions 2016 tablent sur 1,6%, toutefois encore inférieures à celle de la zone euro. Il faudra notamment que les moteurs internes de croissance soient confirmés : consommation des ménages, investissement des entreprises et gains de compétitivité. Ces moteurs doivent prendre le relais pour installer durablement la reprise économique.

En dépit de cette conjoncture macro-économique plus favorable, l'inversion de la courbe du chômage (atteignant 10,6%) demeure incertaine. Il faudra également prendre garde aux signaux de ralentissement de la croissance mondiale, particulièrement forts en cette fin d'année 2015.

Sur l'ensemble de l'année, les dépenses de consommation des ménages en biens se sont substantiellement accélérées (+1,8%), du fait notamment du rebond de la consommation d'énergie. Les secteurs de l'hygiène-santé-beauté, la culture et les loisirs restent dynamiques. Le secteur textile-habillement, très concurrentiel, demeure soumis aux arbitrages des consommateurs et à la rapidité des cycles de mode, et est sensible aux ventes en ligne qui représentent une part croissante des dépenses (15% contre moins de 2% en 2006).

- Après une année record en 2014 à 7,7 Mds€, les montants investis en France en commerces pour l'année 2015 se sont normalisés à 4,5 Mds€, opérés à 55% par des acteurs français.

Les taux de rendement des meilleurs actifs (dits « prime ») ont encore reculé, conséquence d'une hausse des prix plus que d'une progression des loyers.

C'est le cas notamment des pieds d'immeubles, dont les taux prime frôlent désormais 3% à Paris et 4% à Lille, Lyon et Toulouse. Les taux prime des autres classes commerciales sont plus stables avec 4,25% pour les centres commerciaux et 5,25% pour les parcs d'activités commerciales (« retail park »). Les acheteurs à la recherche de rendement se tournent de plus en plus vers des actifs plus risqués, avec des écarts de taux qui restent significatifs, car ils sont toujours sélectifs quand il s'agit de produits de qualité secondaire ou peu lisibles. Ainsi, les investissements à valeur ajoutée pèsent désormais 23% des volumes engagés.

Compte tenu des liquidités présentes sur le marché, l'année 2016 devrait également enregistrer un volume de transactions soutenu.

L'emplacement est toujours le critère numéro 1 pour le développement des enseignes en pieds d'immeubles. Dans ce cadre, les grandes artères parisiennes font l'objet d'une demande soutenue. L'expansion, le repositionnement et la restructuration d'enseignes expliquent également le dynamisme du marché des rues commerçantes en province, notamment à Lyon et dans plusieurs autres capitales régionales (Bordeaux, Toulouse,...).

Le marché des centres commerciaux reste animé par l'expansion de nombreuses enseignes internationales. Celles-ci privilégient les plus grands centres ou les sites les plus performants, ainsi que les opérations d'extension des sites les plus renommés. Les meilleurs sites profitent également de la demande d'acteurs traditionnellement établis en rues commerçantes, entre autres dans les secteurs de la mode et de la restauration.

Le marché des parcs d'activités commerciales a été animé en fin d'année par la cession de nombreux magasins La Halle, permettant à des enseignes de disposer de bons emplacements pour accélérer leur développement en périphérie. D'autres acteurs présents habituellement en centre-ville et centres commerciaux testent ce format, apprécié pour son accessibilité, le niveau limité de charges et la flexibilité de l'offre immobilière. La création de nouveaux retail parks permet à certains acteurs de disposer de surfaces suffisamment grandes pour y développer leur gamme ainsi que des services complémentaires, expliquant l'intensification des transferts d'une zone commerciale à une autre.





ÉDITORIAL ■

- L'année 2015 marque un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+49% par rapport à 2014).

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge en affichant un rapport « rendement-risque » attrayant.

C'est plus particulièrement encore le cas pour ACTIPIERRE 1, fréquemment citée par la presse spécialisée. Ainsi, en 2015, votre SCPI a continué à produire d'excellents résultats en matière de valorisation du patrimoine, d'occupation et de distribution de revenus.

- A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de 5,37%. Depuis la fin de l'année 2010, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de près de 17%. Au 31 décembre 2015, sa valorisation globale hors droits est supérieure de 141% à son prix de revient.
- Les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec la cession de deux actifs présentant une plus-value nette globale de 329 K€ (+87% par rapport aux prix de revient).

- En dépit d'une conjoncture toujours tendue, le taux d'occupation financier en fin d'année a conservé son niveau élevé, atteignant 98,12%, quasi-stable d'une année à l'autre (98,05% fin 2014). Le taux d'encaissement des loyers progresse quant à lui à 98,44%.
- Sur le marché secondaire organisé, en matière de prix moyen annuel, le prix d'exécution enregistre une nette progression de 3,6%. Sur cinq ans et dix ans, ce prix moyen est ainsi en augmentations respectives de 8% et 67%.
- Le résultat de l'année est comptablement en recul de 16%, mais il intègre une charge nette exceptionnelle de l'ordre de 0,6 M€, qui, sur le long terme, constituera une opportunité de valoriser sensiblement l'une des boutiques parisiennes les mieux placées du patrimoine.
- Le montant distribué s'élève à 30,10 € par part, composé, outre la distribution du revenu courant, d'un prélèvement de 4,00 € sur la réserve de plus-value prévu par l'assemblée générale de juin 2015, et d'une distribution complémentaire de 3,00 € liée au résultat de l'année. Par ailleurs, le niveau des réserves, à 5,6 mois de distribution courante, demeure très significatif.
- Le taux de distribution pour 2015 (distribution 2015/prix acheteur moyen 2015) s'élève à 5,44%, taux très attractif dans l'environnement financier actuel et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité internes d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 10,82% sur dix ans et 14,79% sur quinze ans, également remarquables par rapport aux autres typologies courantes de placements.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Chiffres clés

- Année de création :	1981
- Capital fermé depuis :	1986
- Terme statutaire :	2033
- Nombre d'associés :	2 580
- Nombre de parts :	153 000

- Capital social :	23 409 000 €
- Capitaux propres :	32 532 349 €
- Capitaux collectés :	34 047 654 €

- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	504,00 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	85 132 260 €
- Parts en attente de vente :	aucune
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	1 890 parts pour 1 045 454 €

Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	70
- Nombre de baux :	122
- Surface :	19 216 m ²
- Taux moyen annuel d'occupation financier :	98,07%

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2015 :	6 376 153 €
dont loyers :	5 458 755 €
- Résultat de l'exercice :	4 007 667 €
	soit 26,10 € par part
- Revenu distribué :	3 993 300 €
	soit 26,10 € par part
- Plus-value sur cession d'immeubles distribuée :	612 000 €
	soit 4,00 € par part

Indicateurs de performance

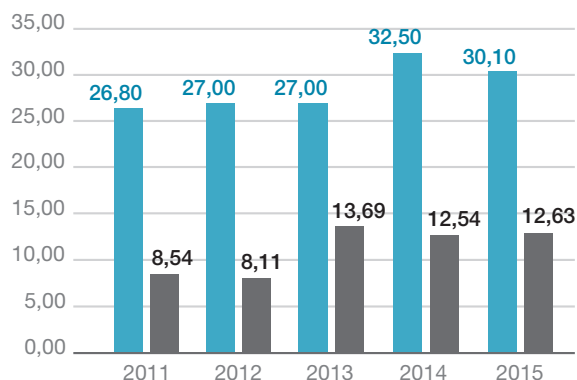
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2010-2015) :	5,19%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2005-2015) :	10,82%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2000-2015) :	14,79%
- Taux de rentabilité interne 20 ans (1995-2015) :	9,84%
- Taux de distribution/valeur de marché 2015 :	5,44%
- Variation du prix acquéreur moyen :	3,62%

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	32 532 349	212,63
Valeur vénale / expertise	85 457 000	558,54
Valeur de réalisation	83 832 751	547,93
Valeur de reconstitution	99 275 279	648,86

Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



■ Distribution ■ Report à nouveau

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

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



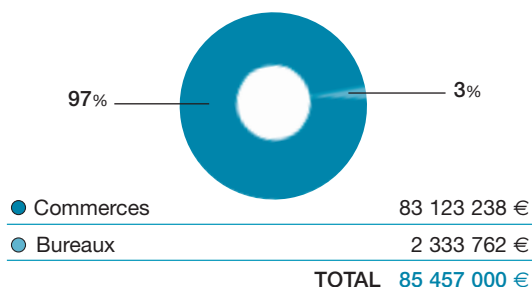
LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2015 de 70 immeubles pour une superficie de 19 216 m², localisés en valeur vénale

à 67% à Paris et à 33% en région parisienne. Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 97%.

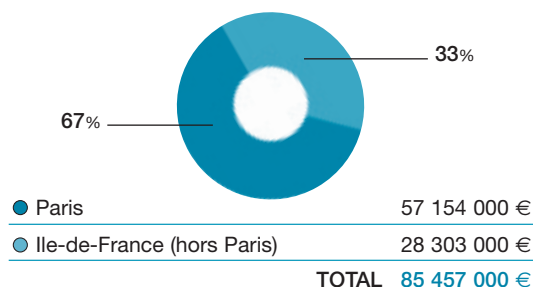
Répartition économique du patrimoine

en % de la valeur vénale



Répartition géographique du patrimoine

en % de la valeur vénale



Evolution du patrimoine

Arbitrages

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

Ainsi, durant l'exercice, deux actifs considérés arrivés à maturité ont été cédés.

• Fontenay-le-Fleury (78) : Parc Montaigne

Cet ensemble commercial, dans lequel ACTIPIERRE 1 détenait en indivision une quote-part minoritaire de 25% depuis 1983, a été cédé le 30 juin 2015 pour un prix de 600 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 272 827 € par rapport au prix de revient (84%), soit 1,78 € par part, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 381 € et d'une commission d'arbitrage de 3 600 €.

• Clamart (92) : 104/108, avenue Jean Jaurès

Cette boutique de 70 m², acquise en 1984 et vacante depuis 2011, a été cédée le 17 septembre 2015 pour un prix de 110 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 56 106 € par rapport au prix de revient (105%), soit 0,37 € par part, après imputation d'une commission d'arbitrage de 550 €. Elle n'a pas supporté d'imposition au titre des plus-values.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 328 933 € (+ 87% par rapport aux prix de revient), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 381 € et d'une commission d'arbitrage de 4 150 €.

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée le 26 octobre 2015 concernant neuf boutiques acquises en 1985, attenantes au centre commercial « Les Trois Fontaines » de Cergy-Pontoise. L'acte de vente définitif sera signé au cours du premier trimestre 2016, pour un montant de 5,88 M€, à comparer à un prix de revient de 1 727 957 €, soit une plus-value brute de 4,15 M€.

Investissements

En début d'année 2015, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 4 964 637 €, très proche du plafond maximal de surinvestissement autorisé par l'assemblée générale de juin 2014 (5 M€).

En liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, 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.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

A ce sujet, 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. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, une promesse d'achat a été signée le 23 décembre 2015. Elle porte sur un supermarché de proximité récent situé dans une zone en fort développement de Vitry-sur-Seine (94). L'acte définitif d'achat sera signé durant le premier semestre 2016 pour un prix de 3 130 240 € HT acte en mains.

L'emploi des fonds

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 4 871 168 €. Compte tenu des promesses de vente et d'acquisition signées, le surinvestissement serait de l'ordre de 2,12 M€.

L'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2015 a renouvelé l'autorisation d'un recours à 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.

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 habituellement placée en certificats de dépôts. Le recours à une facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire générant des intérêts financiers d'un montant de 168 € sur l'exercice.

En euros	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	34 047 654		34 047 654
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	3 092 381	- 283 067	2 809 314
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 763	-	- 3 404 763
- Achat d'immeubles	- 40 189 116	-	- 40 189 116
+ Vente d'immeubles	4 341 435	376 536	4 717 972
- Frais d'acquisition	- 2 514 665	-	- 2 514 665
- Divers (1)	- 337 563	-	- 337 563
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 4 964 637	93 469	- 4 871 168

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

Valeurs significatives du patrimoine

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

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

- la **valeur comptable** qui correspond à la valeur d'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).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Valeurs significatives du patrimoine

Coût historique des terrains et des constructions locatives	35 471 144		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	85 457 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	35 471 144		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 314 546		
- Autres éléments d'actifs	- 1 624 249	- 1 624 249	- 1 624 249
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		85 457 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			90 972 000
- Commission de souscription théorique			9 927 528
TOTAL GLOBAL	32 532 349	83 832 751	99 275 279
NOMBRE DE PARTS	153 000	153 000	153 000
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	212,63	547,93	648,86

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.

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Commerces	33 136 770	81 519 200	146,01	86 763 760	77 878 000	4,68
Commerces - Bureaux	1 401 386	2 334 800	66,61	2 496 240	2 306 000	1,25
Bureaux	932 988	1 603 000	71,81	1 712 000	1 579 000	1,52
TOTAUX	35 471 145	85 457 000	140,92	90 972 000	81 763 000	4,52

Si les dépenses de consommation des ménages en biens ont accéléré sur l'année, globalement, depuis cinq ans, les consommateurs ont réduits leurs dépenses et maîtrisé davantage leurs achats d'impulsion.

Dans ce contexte, ACTIPIERRE 1 fait encore preuve en 2015 de solides performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une évaluation qui enregistre une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 5,37%.

Depuis la fin de l'année 2010, à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 16,8%.

En intégrant les cessions de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 4,5%.

Au 31 décembre 2015, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 141% et 156% à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Malgré une conjoncture qui demeure tendue, la qualité du patrimoine combinée avec une gestion immobilière de proximité et d'accompagnement des locataires permettent de maintenir le taux d'occupation financier à un niveau très élevé, à 98,07% en moyenne sur l'année. Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 98,44% sur l'exercice.

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 458 755 € contre 5 356 393 € l'exercice précédent, en augmentation de 1,9%.

Taux d'occupation financier

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





Malgré une conjoncture qui demeure tendue, le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 1 demeure à un niveau élevé, atteignant 98,12% au quatrième trimestre 2015, proche d'une année à l'autre (98,05% au 31 décembre 2014).

Le taux d'occupation financier moyen 2015 ressort à 98,07%, également proche de celui de l'année précédente (98,30%).

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), qui était de 97,16% en 2014, progresse à 98,44%.

Locations et libérations

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

Six locations ou relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont cinq sur des locaux libérés durant l'exercice, et un libéré en 2014.

Au total, ces relocations ont porté sur 308 m² pour un total de loyers en année pleine de 161 700 m², en diminution globale de 6% par rapport aux loyers précédents mais correspondant à 116% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2015, les locaux vacants concernent deux locaux commerciaux au Perreux-sur-Marne (94), une boutique Nogent-sur-Marne (94) et à Issy-les-Moulineaux (92) (relouées toutes les deux au 1^{er} trimestre 2016), et une surface 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 270 m², est de 83 426 €.

Renouvellement de baux

Deux baux ont été renouvelés durant l'année.

Ces renouvellements ont porté sur 112 m² pour un total de loyers en année pleine de 49 600 €, en progression globale de 2% par rapport aux loyers précédents, et correspondant à 97% des loyers d'expertise.

Cessions de baux

Une cession de droit au bail et six cessions de fonds de commerce ont été régularisées durant l'exercice.

Une résiliation sur une boutique parisienne a été opérée, avec paiement par ACTIPIERRE 1 d'une indemnité d'éviction de 1 150 000 €, et en contrepartie, la signature d'un nouveau bail avec un loyer en augmentation de 230% et le paiement d'un droit d'entrée de 500 000 €.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 1 a perçu 524 500 € HT d'indemnités diverses (droits d'entrées, frais de rédaction d'actes, indemnités de déspecialisation).

Procédures juridiques en cours

Au 31 décembre 2015, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, deux procédures significatives sont à souligner.

- le commerce sis au 246, avenue Pierre Brossolette, Le Perreux-sur-Marne (94), pour lequel suite à des arrêtés de péril pris en 2009 et 2011, le locataire avait assigné ACTIPIERRE 1 en demandant la résiliation du bail aux torts de la SCPI, et des indemnités au titre notamment de pertes sur le chiffre d'affaires et sur la valorisation de son fonds de commerce.

Par jugement en date du 12 juin 2013, la Cour d'appel a accepté en partie les demandes financières du locataire. ACTIPIERRE 1 a réglé la somme totale de 212 434 €, mais a obtenu l'expulsion du locataire à compter du 18 décembre 2013.

La copropriété étant tenue de garantir les condamnations à dommages et intérêts à hauteur de 185 000 € et n'ayant pas donné suite à un commandement de payer, ACTIPIERRE 1 l'a assigné durant l'exercice 2014 et a obtenu gain de cause. Le syndic n'ayant pas pris les mesures utiles afin de régler les sommes, ACTIPIERRE 1 l'a assigné durant l'exercice 2015. Les plaidoiries devant le tribunal devraient avoir lieu en mars 2016.

- la boutique sise au 18, avenue Mac-Mahon, Paris (17^{ème}), pour lequel une assignation a été délivrée par le locataire. Ce dernier, qui exerce une activité de restauration, fait valoir un préjudice lié à l'impossibilité de céder son fonds de commerce du fait de l'absence d'une extraction dans les locaux. Par jugement en date de décembre 2014 le locataire a été intégralement débouté de ses demandes. Il a été expulsé en mai 2015, et est poursuivi pour le recouvrement des loyers impayés.

Un montant de 135 000 euros a été provisionné pour ce dossier.

Par ailleurs :

- un dossier locataire fait l'objet d'une demande de révision de loyer sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code du commerce.
- un locataire a demandé la fixation d'un loyer renouvelé à la valeur locative.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Le montant distribué en 2015 s'élève à 30,10 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 4,00 € sur la réserve de plus-value et une distribution complémentaire de 3,00 € liée au résultat de l'année. Le taux de distribution 2015 s'établit à 5,44%, remarquable dans un contexte financier global incertain. Les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 12,63 € par part et représentent 5,6 mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 4 007 667 €, soit 26,19 € par part, en diminution de 16% par rapport à l'exercice 2014.

Cette diminution s'explique essentiellement par une charge exceptionnelle de 1,15 M€ représentant une indemnité de résiliation versée au locataire d'une boutique parisienne.

Toutefois, cette indemnité a été partiellement compensée par la perception d'un droit d'entrée de 0,5 M€. Le décaissement net pour ACTIPIERRE 1 sur l'exercice est donc de l'ordre de 0,6 M€. Par ailleurs, sur le long terme, d'une part le loyer a été en contrepartie augmenté de 230%, et d'autre part l'opération constitue une opportunité de valoriser la boutique.

Cet événement de gestion a été anticipé, l'assemblée générale de juin 2015 ayant approuvé un prélèvement dans la limite de 620 000 € sur le compte des plus-values, afin de maintenir le niveau de la distribution.

Le revenu brut courant trimestriel par part a ainsi été maintenu à 6,75 €, inchangé depuis le premier trimestre 2012, à l'exception du second trimestre. Pour ce dernier, un revenu de 2,85 € par part et un prélèvement de 4,00 € par part sur la réserve des plus-values ont été mis simultanément en distribution.

Par ailleurs, le résultat de l'exercice a permis une distribution complémentaire de 3,00 € par part au titre du quatrième trimestre 2015.

Au total, le montant distribué en 2015 se compose d'un revenu d'un montant de 26,10 € par part, à rapprocher d'un résultat de 26,19 €, et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 4,00 € (13,3% du montant distribué), soit un montant total distribué de 30,10 € par part.

Il est en diminution de 7% par rapport à l'exercice précédent, mais rappelons que ce dernier intégrait une distribution exceptionnelle de 5,50 € au titre d'une reprise sur une provision importante n'ayant plus lieu d'être.

Le report à nouveau a été conforté à hauteur de 0,09 € par part. Il s'établit au 31 décembre 2015, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 12,63 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 5,6 mois de distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (553,15 € sur l'exercice), une variation positive de 3,62% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2014.

Sur cinq ans, le prix moyen d'ACTIPIERRE 1 a connu une évolution positive de 7,9% (+ 67,3% sur une période de 10 ans).

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.

Le taux de distribution 2015 d'ACTIPIERRE 1 diminue à 5,44% (6,06% en 2014), conséquence de l'appréciation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice et de la distribution moindre. Il demeure très attractif dans l'environnement financier actuel et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2015/prix acquéreur au 31/12/2015) s'établit à 5,41%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité internes d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 5,19% sur cinq ans, 10,82% sur dix ans, 14,79% sur quinze ans et 9,84% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2015.

Le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : Foncières cotées (14,2%), SCPI d'entreprise (9,5%), l'Or (7,7%), Obligations (4,2%), Livret A (2,3%), Actions françaises (2,2%) ou Sicav monétaires (1,8%). De la même manière, sur 10 ans, aucune de ces classes d'actifs n'offre une performance supérieure. 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)



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'évolution du prix de la part En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2011	514,38	26,80	512,78	5,23%	8,54
2012	487,01	27,00	521,67	5,18%	8,11
2013	581,00	27,00	532,43	5,07%	13,69
2014	532,04	32,50	533,84	6,09%	12,54
2015	535,00	30,10	553,15	5,44%	12,63

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

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

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

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

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)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2011	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2012	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2013	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
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

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	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 (1)
2011	23 409 000	-	153 000	2 567	-	487,01
2012	23 409 000	-	153 000	2 564	-	581,00
2013	23 409 000	-	153 000	2 577	-	532,04
2014	23 409 000	-	153 000	2 561	-	535,00
2015	23 409 000	-	153 000	2 580	-	556,42

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





LE MARCHÉ DES PARTS ■

L'activité du marché secondaire

Après une légère reprise de 0,5% en 2014, le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a amplifié cette tendance en 2015, en progressant de 4% dans des volumes de transactions qui ont toutefois diminué de 11%. En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une progression sensible de 3,62%.

1 890 parts représentant 1 045 454 € ont été échangées au cours de l'exercice sur le marché secondaire organisé, contre 2 209 parts représentant 1 179 262 € durant l'année 2014, soit des diminutions respectives de 14% et 11%.

Le prix moyen ayant augmenté sur la période, l'effet prix a compensé en partie l'effet quantité (baisse du nombre de parts échangées).

La diminution du nombre de parts échangées est plutôt la conséquence d'une baisse significative des parts mises en vente que d'une raréfaction de la demande.

- les parts mises en vente ont diminué de 19% : 3 130 contre 3 848 en 2014,
- les parts à l'achat ont au contraire progressé de 8% : 4 192 contre 3 876 en 2014.

Le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 0,7 sur l'exercice (0,7 part à la vente pour une part à l'achat), et se traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin d'année à 504,00 € (556,42 € prix acquéreur), en progression de 4% par rapport à décembre 2014.

Il est désormais inférieur de 4% à son cours le plus haut atteint à la fin de l'exercice 2012 (526,35 €).

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

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 8% par rapport à la valeur de réalisation 2015 (547,93 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 14% par rapport à la valeur de reconstitution 2015 (648,86 euros par part).

Indicateur significatif de l'attractivité d'ACTIPIERRE 1, il n'y a aucune part en attente de vente à la fin d'exercice (90 parts à la fin de l'année 2014).

Si le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 ne souffre d'aucun problème de liquidité, il reste toutefois peu « profond », avec un taux de rotation de parts de 1,24%, à comparer à 1,76% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée.

L'évolution des conditions de cessions En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2011	2 368	1,55%	340	36 349
2012	1 789	1,17%	0	41 691
2013	1 124	0,73%	102	27 391
2014	2 209	1,44%	90	50 907
2015	1 890	1,24%	0	45 773

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	35 471 144	85 457 000	35 847 681	81 763 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 314 546	-	- 1 261 298	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	34 156 598	85 457 000	34 586 382	81 763 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	50 321	50 321	52 221	52 221
Créances				
Locataires et créances rattachées	875 644	875 644	796 382	796 382
Autres créances	4 123 127	4 123 127	3 905 420	3 905 420
Provisions pour dépréciation des créances	- 436 954	- 436 954	- 422 463	- 422 463
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 145 102	1 145 102	913 404	913 404
Provisions générales pour risques et charges				
	- 1 186	- 1 186	- 32 848	- 32 848
Dettes				
Dettes financières	- 1 359 108	- 1 359 108	- 1 368 609	- 1 368 609
Dettes d'exploitation	- 6 023 156	- 6 023 156	- 5 628 839	- 5 628 839
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 1 626 209	- 1 626 209	- 1 785 333	- 1 785 333
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 960	1 960	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	1 960	1 960	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	32 532 349		32 801 049	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		83 832 751		79 977 667



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	23 409 000	-	-	23 409 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	10 638 654	-	-	10 638 654
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 6 256 993	-	-	- 6 256 993
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	3 092 381	-	- 283 067	2 809 314
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	2 094 504	- 176 498	-	1 918 007
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	4 007 667	4 007 667
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 3 993 300	- 3 993 300
Résultat de l'exercice précédent	4 796 002	- 4 796 002	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 4 972 500	4 972 500	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	32 801 049	-	- 268 700	32 532 349

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		7 049 106		6 463 086
Produits de l'activité immobilière	6 376 153		6 277 367	
- Loyers	5 458 755		5 356 393	
- Charges facturées	917 398		920 974	
Produits des activités annexes	672 953		185 719	
Autres produits d'exploitation		168 728		731 174
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	75 797		150 283	
- Provisions pour grosses réparations	55 927		29 128	
- Provisions pour risques et charges	32 848		254 800	
Transfert de charges d'exploitation	4 150		296 958	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	6		4	
Produits financiers		1 073		4 790
Produits exceptionnels		40 067		13 684
TOTAL DES PRODUITS		7 258 974		7 212 733
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		7 258 974		7 212 733

Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		1 244 837		1 165 278
- Charges ayant leur contrepartie en produits	917 398		920 974	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	35 448		19 621	
- Grosses réparations	55 927		29 128	
- Autres charges immobilières non récupérables	236 064		195 555	
Charges d'exploitation		856 302		1 250 779
- Rémunération de la société de gestion	497 689		490 312	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	92 173		292 431	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	90 287		176 958	
- Provisions pour grosses réparations	109 175		107 105	
- Provisions pour risques et charges	1 186		11 182	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	4 150		79 453	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	61 641		93 338	
Charges financières		168		675
Charges exceptionnelles		1 150 000		-
TOTAL DES CHARGES		3 251 306		2 416 731
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		4 007 667		4 796 002
TOTAL GÉNÉRAL		7 258 974		7 212 733



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Règles et méthodes comptables

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

Faits significatifs de l'exercice

En application de la décision de l'assemblée générale du 17 juin 2015 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 2015.

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

Les charges exceptionnelles de 1 150 000 représentent pour la totalité une indemnité de résiliation versée au locataire sortant de l'immeuble situé sur l'avenue des Ternes.

Le locataire entrant a versé quant à lui un droit d'entrée de 500 000 euros hors taxes.

Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

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

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

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

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

Informations diverses

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

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 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 grosses réparations : cette provision est dotée chaque exercice à hauteur de 2% des loyers quittancés. Son montant est soumis à un plafond fixé à 2% de la valeur estimée du patrimoine (HD), et un plancher qui permet de couvrir les 2 prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations sur la base du plan pluriannuel de travaux (base décennale), qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses engagées au cours de l'exercice font l'objet d'une reprise de provisions.





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

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

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

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 5 588 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 688 316 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 5 000 000 d'euros ouverte à la Banque Palatine a été renouvelée en date du 17 juin 2015 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2015.

Son utilisation a généré une charge d'intérêts de 168 euros sur l'exercice 2015.

Une promesse de vente est en cours sur l'immeuble situé à Cergy-Pontoise. La promesse a été signée le 27 octobre 2015, l'acte réitératif sera signé au cours du premier trimestre 2016 pour un montant de 5 880 000 euros.

Une promesse d'achat a été signée le 23 décembre 2015 pour un actif situé à Vitry-sur-Seine. L'acte réitératif aura lieu durant le premier semestre 2016 pour un prix de 3 130 240 euros HT acte en mains.

Evènements postérieurs à la clôture : néant.

Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	35 847 681	-	- 376 536	-	35 471 144
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	35 847 681	-	- 376 536	-	35 471 144

Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	932 988	1 603 000	932 988	1 579 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	33 136 770	81 519 200	33 513 306	77 878 000
- Commerces - Bureaux	1 401 386	2 334 800	1 401 386	2 306 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	35 471 144	85 457 000	35 847 681	81 763 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	35 471 144	85 457 000	35 847 681	81 763 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

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.

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Paris 75001 - 1, rue de Turbigo	P	300	1985	10,07	284 317		284 317	284 317
Paris 75003 Quartier de l'Horloge 166/176, rue Saint-Martin	P	399	1986	10,24	977 046		977 046	977 046
Paris 75004 - 54, rue des Archives	P	48	1987	10,71	140 996		140 996	140 996
Paris 75004 - 14, rue de Birague	P	35	1987	10,82	113 231		113 231	113 231
Paris 75005 - 73, rue Monge	P	27	1985	11,11	69 207		69 207	69 207
Paris 75005 73, quai de la Tournelle	P	35	1987	10,53	172 682		172 682	172 682
Paris 75005 16/20, rue Mouffetard	P	189	1996	9,52	130 344		130 344	130 344
Paris 75006 - 25, rue Dauphine	P	105	1985	10,00	292 702		292 702	292 702
Paris 75006 - 70, rue Mazarine	P	94	1985	10,43	322 059		322 059	322 059
Paris 75007 - 49, rue de Verneuil	P	45	1984	10,58	50 047		50 047	50 047
Paris 75007 - 192, rue de Grenelle	P	100	1985	10,70	208 380		208 380	208 380
Paris 75007 - 53 bis, rue Cler	P	80	1986	10,19	372 765		372 765	372 765
Paris 75009 - 53, rue des Martyrs	P	79	1986	10,44	116 087	12 854	128 941	128 941
Paris 75009 - 11, rue des Martyrs	P	65	1994	9,56	228 674		228 674	228 674
Paris 75009 72, rue Rochechouart - Lot 127	P	27	2007	6,00	212 503		212 503	212 503
Paris 75009 72, rue Rochechouart - Lot 5	P	38	2007	6,01	311 613		311 613	311 613
Paris 75010 10, rue du Château-Landon	P	50	1987	10,87	97 043		97 043	97 043
Paris 75011 193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	105	1987	10,63	221 051		221 051	221 051
Paris 75012 - 13, place d'Aligre	P	1 365	2010	5,75	6 378 000		6 378 000	6 378 000
Paris 75014 21/23 rue du Départ 16/18, rue d'Odessa	P	170	1984	10,54	231 570		231 570	231 570
Paris 75014 - 2/20, rue de l'Ouest	P	971	1985	10,00	1 879 583	4 512	1 884 095	1 884 095
Paris 75015 - 330, rue Lecourbe	P	70	1987	11,02	127 402		127 402	127 402
Paris 75015 - 57, rue Vouillé	P	133	2007	6,74	550 000		550 000	550 000
Paris 75016 71, avenue Victor Hugo	P	135	1985	10,14	364 015		364 015	364 015

(1) P : Paris





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Paris 75016 115, avenue Victor Hugo	P	200	1985	10,04	971 837		971 837	971 837
Paris 75016 - 17, rue de Chaillot	P	44	1985	10,07	109 250		109 250	109 250
Paris 75016 - 102, rue Boileau	P	182	1986	10,58	214 945		214 945	214 945
Paris 75016 148, avenue Victor Hugo	P	275	2014	5,00	3 755 167		3 755 167	3 755 167
Paris 75017 7/11, avenue des Ternes	P	524	1982	10,33	401 019	7 699	408 718	408 718
Paris 75017 - 55, rue de Prony	P	188	1985	11,28	252 161		252 161	252 161
Paris 75017 88, rue Pierre Demours	P	65	1986	11,10	131 199		131 199	131 199
Paris 75017 88, boulevard des Batignolles	P	269	1986	10,74	473 342		473 342	473 342
Paris 75017 18, avenue Mac Mahon	P	67	1986	9,00	358 255		358 255	358 255
Paris 75017 - 14, rue des Moines	P	75	1987	10,93	138 724		138 724	138 724
Paris 75017 - 53, rue Legendre	P	38	1987	10,54	92 974		92 974	92 974
Paris 75017 - 17, rue de la Terrasse	P	57	2001	8,60	307 185		307 185	307 185
Paris 75018 - 61, rue Marx Dormoy	P	360	1988	10,54	364 386	19 721	384 107	384 107
Paris 75019 - 53, rue de Belleville	P	53	1987	10,56	71 308		71 308	71 308
Paris 75020 26, rue de Ménilmontant	P	83	1988	10,64	171 447		171 447	171 447
Saint-Germain-en-Laye 78100 75, rue au Pain	RP	56	2003	12,60	294 619		294 619	294 620
Saint-Germain-en-Laye 78100 2, rue de Paris	RP	49	2010	6,30	950 000		950 000	950 000
Le Vésinet 78110 23, rue du Maréchal Foch	RP	127	1983	11,00	99 687		99 687	99 687
Le Vésinet 78110 1, place de l'Eglise	RP	191	1984	10,00	266 182	39 588	305 770	305 770
Fontenay-le-Fleury 78330 Parc Montaigne	RP			Vendu le 30 juin 2015				323 192
Gif-sur-Yvette 91190 27, cours de l'image Saint-Jean	RP	52	1984	11,53	51 823		51 823	51 823
Brétigny-sur-Orge 91220 4, rue Morvan	RP	1 302	2010	7,50	1 866 667		1 866 667	1 866 667
Nanterre 92000 39, avenue Henri Barbusse	RP	130	1987	9,74	80 798		80 798	80 798
Boulogne-Billancourt 92100 54, rue Edouard Vaillant	RP	64	2007	6,94	405 200		405 200	405 200
Montrouge 92120 1, rue Louis Rolland	RP	304	1987	10,32	318 847		318 847	318 847
Issy-les-Moulineaux 92130 16, rue Hoche	RP	165	1985	10,00	86 143	34 359	120 502	120 502

(1) P : Paris - RP : Région parisienne





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Clamart 92140 104/108, avenue Jean Jaurès	RP		Vendu le 17 septembre 2015					53 344
Clamart 92140 12/24, avenue Jean Jaurès	RP	197	1985	10,50	223 033		223 033	223 033
La Garenne-Colombes 92250 18 bis, rue Voltaire	RP	180	2000	9,07	358 255		358 255	358 255
La Garenne-Colombes 92250 5/7, place de la Liberté	RP	353	2008	-	1 055 234		1 055 234	1 055 234
Sèvres 92310 - 84/90 Grande Rue	RP	186	1984	11,26	191 172		191 172	191 172
Ville-d'Avray 92410 16, rue de Marnes	RP	675	1983	10,44	254 546		254 546	254 546
Rueil-Malmaison 92500 10, rue du Château	RP	161	1984	10,50	128 897		128 897	128 897
Rueil-Malmaison 92500 109, avenue Paul Doumer	RP	1 261	1986	11,56	609 796		609 796	609 796
Villemomble 93250 168, Grande Rue	RP	338	1984	10,75	293 464		293 464	293 464
Nogent-sur-Marne 94130 7b/9, rue Paul Bert	RP	139	1988	10,93	149 891		149 891	149 891
Le Perreux-sur-Marne 94170 246, avenue Pierre Brossolette	RP	143	1988	11,90	206 702	69 558	276 260	276 260
Le Kremlin-Bicêtre 94270 120, avenue de Fontainebleau	RP	314	1985	10,97	259 163		259 163	259 163
Sucy-en-Brie 94370 2, rue du Clos de Pacy 9, Ter rue Maurice Berteaux	RP	2 161	1986	10,15	884 204		884 204	884 204
Vitry-sur-Seine 94400 21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	210	1984	11,33	140 558		140 558	140 558
Champigny-sur-Marne 94500 51, rue Louis Talamoni	RP	322	1987	12,39	381 123		381 123	381 123
Cergy-Pontoise 95000 - Centre commercial Place de la Fontaine	RP	1 260	1985	10,29	1 727 957		1 727 957	1 727 957
TOTAL COMMERCES		17 485			32 948 479	188 291	33 136 770	33 513 306
Saint-Germain-en-Laye 78100 75, rue du Pain - 2, rue Ducastel	RP	562	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		972			1 401 386	0	1 401 386	1 401 386
Paris 75015 - 68, rue Fondary	P	65	1985	10,40	94 759		94 759	94 759
Evry 91000 4, boulevard de l'Europe	RP	180	1985	11,66	182 939		182 939	182 939
Boulogne-Billancourt 92100 171, rue de Billancourt	RP	200	1984	10,12	282 031		282 031	282 031
Sèvres 92310 - ZI des Bruyères	RP	314	1984	11,78	373 259		373 259	373 259
TOTAL BUREAUX		759			932 988	-	932 988	932 988
TOTAL GÉNÉRAL		19 216			35 282 853	188 291	35 471 144	35 847 681

(1) P : Paris - RP : Région parisienne



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Détail des créances En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	50 321	52 221
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	156 512	-
- Créances locataires	875 644	796 382
- Créances fiscales	11 694	11 618
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	3 725 793	3 795 199
- Autres créances	229 128	98 603
TOTAL GÉNÉRAL	5 049 092	4 754 022

Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Dettes		
- Dettes financières	1 359 108	1 368 609
- Dettes fournisseurs	447 902	453 470
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	2 984 913	3 120 397
- Dettes aux associés	2 204 278	1 656 602
- Dettes fiscales	386 064	398 371
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	7 382 264	6 997 449

Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	422 463	90 287	29 139	46 658	436 954
- Grosses réparations	1 261 298	109 175	-	55 927	1 314 546
- Autres risques et charges	32 848	1 186	-	32 848	1 186

Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	24 507	28 202
- Solde de charges de redditions (1)	79 369	77 881
- Charges sur locaux vacants	17 015	11 971
- Charges non récupérables	115 173	77 501
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	236 064	195 555

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 97 672 euros pour l'année 2015

Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	313 067	324 179
- Charges immobilières refacturables	549 555	575 818
- Autres charges refacturables	54 776	20 976
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	917 398	920 974

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	13 500	13 605
- Honoraires Experts immobiliers	18 447	20 217
- Honoraires Dépositaire	10 208	4 745
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations AMF	1 500	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	-	217 505
- Autres frais	13 092	8 821
- Contribution Économique Territoriale	35 425	26 038
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	92 173	292 431



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices En euros

	2011		2012		2013		2014		2015	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	36,20	99,80%	35,26	99,19%	36,81	99,39%	36,22	94,61%	40,08	99,27%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,09	0,25%	0,24	0,67%	0,11	0,29%	0,03	0,08%	0,01	0,02%
- Produits divers	0,02	- 0,05%	0,05	0,14%	0,12	0,33%	2,03	5,30%	0,29	0,72%
TOTAL DES PRODUITS	36,28	100,00%	35,55	100,00%	37,04	100,00%	38,28	100,00%	40,37	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	3,21	8,85%	3,12	8,76%	3,28	8,84%	3,20	8,37%	3,25	8,06%
- Autres frais de gestion	0,94	2,59%	1,84	5,18%	4,73	12,76%	3,05	7,95%	8,55	21,18%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	1,07	2,95%	0,62	1,73%	0,43	1,17%	0,32	0,83%	0,60	1,48%
- Charges locatives non récupérées	1,13	3,12%	1,31	3,70%	0,76	2,06%	1,28	3,34%	1,54	3,82%
Sous-total charges externes	6,35	17,52%	6,89	19,37%	9,20	24,83%	7,85	20,50%	13,94	34,54%
- Provisions nettes pour travaux	- 0,17	- 0,46%	0,50	1,42%	0,39	1,04%	0,51	1,33%	0,35	0,86%
- Autres provisions nettes	1,95	5,36%	1,59	4,48%	- 5,12	- 13,83%	- 1,42	- 3,70%	- 0,11	- 0,28%
Sous-total charges internes	1,78	4,90%	2,10	5,90%	- 4,74	- 12,79%	- 0,91	- 2,37%	0,24	0,58%
TOTAL DES CHARGES	8,13	22,42%	8,98	25,27%	4,46	12,05%	6,94	18,12%	14,18	35,12%
RÉSULTAT	28,14	77,58%	26,57	74,73%	32,58	87,95%	31,35	81,88%	26,19	64,88%
- Variation report à nouveau	2,34	6,46%	- 0,43	- 1,22%	5,58	15,06%	- 1,15	- 3,01%	0,09	0,23%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	25,80	71,12%	27,00	75,95%	27,00	72,89%	32,50	84,89%	26,10	64,65%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	25,78	71,07%	26,89	75,64%	26,96	72,78%	32,48	84,84%	26,10	64,65%



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

Gestion de la liquidité

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

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.

Les informations sur les rémunérations (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), CILOGER a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles

d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de CILOGER, à première demande.

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	=	99%
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 DE CILOGER ■

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 1 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société 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, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de 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 (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et 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 délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de 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)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 1 et aux dispositions légales, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel, rédigé en concertation avec tous ses membres, sur l'exercice de 12 mois clôturé le 31 décembre 2015.

Lors de cet exercice, les membres du conseil se sont réunis à plusieurs reprises d'abord à huis clos, puis en présence de la société de gestion dont le 7 mars dernier pour la présentation des comptes annuels.

Vous allez cette année voter pour le renouvellement des membres du Conseil de surveillance : je profite de ce rapport pour les remercier pour leur implication et leur assiduité.

Tous les membres du conseil ont d'ailleurs une pensée particulière pour Daniel Dallest, qui ne se représentera pas cette année pour cause de limite d'âge et qui nous a fait profiter de sa longue expérience puisqu'il est parmi nous depuis 1998.

Je le remercie au nom de tous pour son implication dans la vie et les évolutions nombreuses de la SCPI pendant toutes ces années.

Société de gestion et contexte économique

La conjoncture économique en manque de carburant depuis 2008, s'est enfin un peu redressée cette année.

La croissance s'est affichée à +1,1% mais le chômage a de nouveau progressé.

Les taux d'intérêts ont atteint un nouveau palier à la baisse, pour atteindre dans de nombreux pays européens des taux négatifs sur certaines échéances.

Les investissements se sont fortement concentrés sur des emplacements dits prime faisant ainsi reculer les taux de rendement qui sont à présent un peu en dessous de 3% pour les meilleurs d'entre eux à Paris : phénomène historique.

Malgré ce contexte économique difficile, la société de gestion, très attachée à une gestion de proximité avec ses clients, a réussi à maintenir la performance de notre SCPI à un niveau très honorable.

Votre SCPI a d'ailleurs été distinguée en 2015 par le magazine Gestion de Fortune en recevant le prix de la meilleure performance globale sur 15 ans des SCPI à capital fixe.

Le Conseil de surveillance a salué cette performance auprès de la société de gestion lors de son dernier conseil.

Pour 2016, le prix de l'énergie qui a atteint des seuils extrêmement bas avec un baril de pétrole autour de 30 dollars, devrait finir par jouer sur l'amélioration des marges des entreprises et sans doute un peu aussi sur la consommation des ménages.

Arbitrages et investissements

Au 31 décembre 2015, la SCPI était en surinvestissement de 4,87 millions d'€. Ce dépassement est en phase avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire de juin 2015 qui avait renouvelé l'autorisation d'un recours à l'emprunt pour un montant maximum de 6 millions d'€.

Deux transactions à la vente ont été effectuées sur l'exercice, une à Fontenay-le-Fleury pour un prix de vente de 600 000 € et une à Clamart pour un prix de vente de 110 000 €. Une promesse de vente a également été signée sur 9 boutiques à Cergy Pontoise pour un prix de vente de 5,88 millions d'€.

En contrepartie, une promesse d'achat a été signée fin décembre 2015 sur un actif à Vitry-sur-Seine portant sur un supermarché de proximité pour un montant de 3,1 millions d'€.

Dans cet environnement de taux extrêmement bas, le surinvestissement reste un des seuls moyens pour la SCPI de créer de la valeur, sans faire descendre sa rentabilité globale.

Patrimoine-Revenus

Le résultat de la SCPI est de 4 007 667 € contre 4 796 002 € l'année dernière, soit une diminution de 16,43%, correspondant à 788 335 €.

Cette baisse significative s'explique essentiellement par l'opération que la société de gestion a réalisée sur la deuxième boutique des Ternes consistant à payer une indemnité de résiliation de 1,15 million d'euros à l'ancien locataire avec compensation partielle par la réception d'un droit d'entrée sur le nouveau locataire de 0,5 million d'euros.

Rappelons qu'en contrepartie de cet effort financier, le loyer a pu fortement être augmenté, devant générer un flux financier positif pour la SCPI dans moins de 6 ans.

Concernant les autres postes du compte d'exploitation, à noter que les loyers ont progressé de 1,9%, passant de 5 356 393 € à 5 458 755 €, le coût global des créances douteuses est limité à la somme de 14 990 €, reflet d'une bonne maîtrise des comptes clients.

Les autres postes du compte d'exploitation n'appellent pas de commentaires particuliers.

Les baux vacants ne représentent en fin d'année que 270 mètres carrés.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Le taux d'occupation financier, indicateur important pour la SCPI atteint 98,07% en moyenne sur 2015, taux assez proche de celui de l'exercice précédent de 98.30%.

Concernant les revenus, il faut noter que ces derniers sont récurrents depuis plusieurs années à 27 €, si l'on retire l'impact des distributions exceptionnelles, ce qui dans la conjoncture actuelle dégradée que nous connaissons est déjà très satisfaisant

Pour 2013, le revenu qui vous a été versé était de 27 €. En 2014, vous avez touché 32,50 € dont 5,50 € de distribution exceptionnelle due essentiellement à la reprise de provision pour risque sur la première boutique des Ternes.

En 2015, vous avez touché 30,10 €, dont 4 € prélevés sur la réserve exceptionnelle de plus-value sur cessions d'immeubles, compensant ainsi l'opération de renégociation de la seconde boutique des Ternes, créatrice de valeur pour la SCPI à moyen terme.

Le report à nouveau représentait fin décembre 2015, 5,6 mois de distribution courante.

Pour 2016, les prévisions qui nous ont été présentées laissent présager si aucun élément nouveau n'intervient une distribution qui pourrait être maintenue à 27 €.

Les valeurs d'expertise ont été augmentées en 2015 de 5,37%, à périmètre constant, essentiellement à cause de la baisse des taux mais aussi de l'opération sur la seconde boutique des Ternes qui a fait remonter la cotation de l'actif.

Le taux de rentabilité implicite pour l'année 2015 est de 4,40% (droits inclus).

Ce taux corrigé de l'opération exceptionnelle de la seconde boutique des Ternes ressort à 5,06%, le taux de rendement brut quant à lui est de 6%.

Ce taux démontre la difficulté pour la société de gestion de trouver des biens correspondant à la cible de la SCPI, à savoir en pied d'immeuble et plutôt sur Paris qui soient contributifs d'un maintien de ce rendement.

C'est cette problématique qui peut donner l'impression d'un certain immobilisme de notre SCPI au niveau de ses investissements.

Les valeurs d'expertise sont difficilement contrôlables par votre conseil.

Marché secondaire

Le prix acheteur à fin décembre de la part est passé de 535 € à 556 €, soit une augmentation de 3,92%, après un pic historique fin 2012 à 581,00 €.

Cette valeur à fin décembre donne un taux de distribution instantané de 4,69%, sur la base du dividende versé cette année (hors distribution exceptionnelle de plus-value).

Le prix acheteur est à rapprocher de la valeur de reconstitution de la société qui est de 648,86 €, au 31 décembre 2015.

Le marché secondaire de notre SCPI a été en 2015 peu actif, puisque 1 890 parts ont été échangées contre 2 209 en 2014, avec un courant acheteur assez fort de plus 8% par rapport à l'exercice précédent.

Aucune part n'était en attente de vente au 31 décembre 2015, indicateur de confiance des associés d'ACTIPIERRE 1.

En conclusion, l'année 2015 aura été de nouveau pour notre SCPI une bonne année malgré la crise.

Le résultat a diminué à cause d'une opération qui sera dès cette année créatrice de valeur.

La Société de Gestion en phase avec le Conseil de Surveillance fait en sorte de tout mettre en œuvre pour que le résultat de notre SCPI reste au meilleur niveau possible.

Votre conseil, aux conditions de majorité requises a donné un avis favorable à toutes les résolutions qui vont vous être soumises, concernant l'assemblée générale.

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

Le Conseil de surveillance a également demandé de pouvoir disposer dans les meilleurs délais du rapport du dépositaire.

Nous vous rappelons que votre conseil considère que ce nouveau contrôle fait double emploi avec à la fois le travail du Commissaire aux comptes et de l'expert chargé de valoriser les actifs. Le coût du dépositaire s'est élevé à 10 208 € pour l'exercice.

Cette directive étant obligatoire nous n'avons malheureusement pas pu faire autrement que de l'accepter.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Au niveau juridique, les associés auront à priori à se prononcer sur une modification statutaire de l'article 14, compte tenu du probable rapprochement entre CILOGER et AEW annoncé par communiqué de presse en date du 25 février 2016.

Le nouvel ensemble représenterait un actif géré de plus de 22 milliards.

La société de gestion nous a présenté cette opération comme une opportunité de disposer de sourcing beaucoup plus important pour les produits.

L'ensemble des membres de votre Conseil de surveillance resteront bien sûr attentifs à ce que cette opération soit pour l'ensemble des associés une opportunité de bénéficier de moyens supplémentaires pour améliorer la rentabilité de notre SCPI tout en conservant sa spécificité.

A ce titre, votre Conseil de surveillance souhaite ne pas procéder au remplacement pur et simple de CILOGER par la nouvelle entité issue de ce rapprochement dans cet article 14, car en l'état nous n'avons aucun élément quant à la qualité de gestion qui nous sera administrée par cette nouvelle entité. Soyons prudents.

Nous ne contestons pas les qualités actuelles de l'équipe qui gère notre SCPI au sein de CILOGER, mais ce changement vers une entité plus importante d'un rayonnement « international » n'est peut-être pas approprié pour ACTIPIERRE 1.

Cette nouvelle situation pourrait nous amener dans l'éventualité de ce rapprochement, à la proposition d'une modification de nos statuts, pour laisser plus de liberté et de souplesse aux associés en nommant la société de gestion dans le cadre d'une Assemblée Générale Ordinaire (AGO) pour une période à convenir, étant bien entendu de l'intérêt des associés de ne pas changer sans raisons de société de gestion si celle-ci donne satisfaction, mais en revanche d'être en mesure de le faire si nécessaire avec plus de souplesse et de facilité dans le cadre d'une AGO, plutôt qu'une AGE (Assemblée Générale Extraordinaire), la différence se situant au niveau du quorum nécessaire pour réunir valablement une assemblée qui est de 25% pour une AGO et de 50% pour une AGE.

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

Je vous invite bien sûr à voter, car il est important qu'un éventail le plus large possible d'associés s'exprime, 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 la présidence de l'assemblée sera assurée par le Président du Conseil de Surveillance ou le Vice-Président : évitez donc d'émettre des pouvoirs SANS MENTION DE MANDATAIRE (pouvoirs en blancs), c'est-à-dire éviter d'émettre des formulaires qui ne seraient que datés et signés.

En effet, dans ce cas et en application de la législation, VOUS APPROUVEZ AUTOMATIQUEMENT les résolutions présentées par la société de gestion et REJETEZ AUTOMATIQUEMENT toutes les autres (par exemple une résolution présentée par les associés et non agréée par la Société de Gestion).

Fait à LILLE, le 31 mars 2016

Le Président du Conseil de Surveillance
Frédéric BODART



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 17 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

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

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénable des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé et soumise aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CILOGER

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

- Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement : 10% HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2015.

- 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 2015, cette commission s'élève à 497 689 €.

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 2015, cette commission s'élève à 4 150 €.
- 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 2015.

Aux termes d'une décision de gestion votée à l'assemblée générale mixte du 17 juin 2009, la société de gestion perçoit de la SCPI la rémunération suivante :

- Une commission au titre du recours à l'emprunt égale à 2,5% HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2015.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 7 juin 2016

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 2015, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, à la société de gestion, pour toutes précisions, actes et faits relatés dans lesdits rapports.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée générale prend acte de la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable : 32 532 349 euros, soit 212,63 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 83 832 751 euros, soit 547,93 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 99 275 279 euros, soit 648,86 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 007 667,27 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 918 006,65 euros, forme un revenu distribuable de 5 925 673,92 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 993 300,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 932 373,92 euros.

Sixième résolution

Le mandat des membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les 9 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix. Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Septième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds, dans la limite d'un solde négatif de six millions d'euros (6 000 000 €).

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 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 2016.

Huitième résolution

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



Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 23 409 000 euros

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
323.339.663 RCS Paris

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

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

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

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92
www.ciloger.fr

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

