



RAPPORT ANNUEL
2020

ACTIPIERRE 1

SCPI DE MURS DE MAGASINS



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros
Immatriculée au registre du Commerce et des sociétés
de Paris sous le numéro 329 255 046

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 : Christian RADIX
Secrétaire : Monsieur Jean-Marie COURTIAL

Membres du Conseil

Monsieur Olivier ASTY
Monsieur Henri BART
Monsieur Christian DESMAREST
Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Monsieur Louis REYNAL de SAINT-MICHEL
Monsieur Pascal VETU

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit,
représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER
Suppléant : Monsieur Yves NICOLAS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

24

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

39

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

42

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

43

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

46

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2021

50

- Ordre du jour
- Les résolutions

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 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels. Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ». Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat. AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds plus particulièrement destinés à la clientèle de particuliers et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle

■ L'économie française s'est contractée de -8,2% en 2020 et devrait rebondir de +5% en 2021 à date.

Après un fort rebond estival, où les ventes ont retrouvé des niveaux de pré-confinement, elles ont de nouveau diminué fin 2020 en raison des nouvelles mesures restrictives et de la chute du tourisme. Au total, les ventes du commerce de détail ont baissé de -4,7% en 2020, selon la Banque de France. Parallèlement, l'inflation a continué de diminuer en raison d'une baisse de la demande et a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

La baisse des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises s'est confirmée en 2020 avec 31,4 Mds€ investis en France,

soit une baisse de 32% par rapport à 2019, liée pour grande part à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée avec près de 16 Mds€ investis avoisinant 60% des volumes. Compte tenu du contexte, les investisseurs ont été plus prudents quant à la qualité des locataires et la durée des baux. Ils ont ainsi privilégié des actifs aux meilleurs emplacements avec des locataires de qualité et peu de travaux à réaliser (actifs dits « Core »), ou des actifs également bien situés mais avec un rendement un peu moins sécurisé en contrepartie d'une hausse potentielle de valeur (actifs dits « Core + »).

■ Le commerce a quant à lui capté près de 4,6 Mds€ d'investissements en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à 2019, avec des volumes gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'1 Md€.

Les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés. En effet, ce sont les commerces de pieds d'immeubles qui ont constitué presque la moitié des volumes, avec des actifs situés notamment sur les artères « prime ».

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble en régions se sont légèrement décompressés pour atteindre 3,25%. À Paris, le même phénomène s'est observé, avec un taux qui a atteint 3,10%.

Les murs de commerces alimentaires ont continué de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs au 4^{ème} trimestre 2020, expliquant ainsi la stabilité des taux de rendements des supermarchés à 4,00%.

Les centres commerciaux ont été les formats les plus impactés, la fréquentation ayant chuté de 28% entre janvier et décembre 2020 et de 40% entre janvier et février 2021.

Conséquence des baisses de fréquentation et d'une activité de prise à bail atone, en raison de l'attentisme des enseignes, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est fait ressentir notamment sur les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste.

Les valeurs locatives prime des retails parks, quant à elles, se sont montrées plus résilientes, car moins anxiogènes (on y accède facilement en voiture et on y fait son shopping à l'air libre) avec une fréquentation relativement stable dans les meilleurs sites en périphérie. Ce format de distribution est aujourd'hui plébiscité tant par les consommateurs que les enseignes, et il bénéficie toujours de l'intérêt des investisseurs.

A noter que l'indice des loyers commerciaux (ILC) a baissé en 2020 à 0,2% mais devrait retrouver un niveau d'avant crise en 2022 à 1,4%.

Certains centres-villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Lille, Marseille et Nantes) souffrent des mêmes maux: absence des touristes, salariés astreints au télétravail, fermetures administratives des restaurants, lieux culturels et autres lieux de socialisation, bouleversement des habitudes de consommation, tandis que l'activité de certains centres-villes de villes moyennes se redresse.

Et plus encore que les parcs d'activités commerciales, qui résistent, comme évoqué plus haut, les commerces de proximité des zones résidentielles surperforment.

Le contraste est également saisissant entre la restauration, l'habillement et la beauté, qui souffrent particulièrement, et l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'informatique qui sont en plein boom.

Après des années de croissance, le taux de pénétration du e-commerce devrait légèrement baisser en 2021. Toutefois, même si les vaccins devraient permettre aux consommateurs de retourner dans les magasins physiques, ce taux de pénétration ne devrait pas diminuer au point de revenir aux niveaux pré-Covid.

A cet égard, les confinements et les fermetures de magasin ont affecté les valeurs locatives dites « prime » en Europe à hauteur de -16 à -20% respectivement pour les pieds d'immeuble et les centres commerciaux. Mais nous nous attendons, une fois les mesures de restriction levées, à une stabilisation des loyers commerciaux et à une amélioration de la solvabilité des locataires.

D'autant que les ventes au détail devraient rebondir en Europe de plus de 4% par an sur la période 2021-2022, portées par la demande latente des consommateurs. Cela laisse espérer que le pire est passé pour les détaillants et les investisseurs, même si le rythme de reprise sera lié à celui de la vaccination.

La levée des restrictions déjà amorcée dans certains pays et attendue à partir de mai 2021 en France, laisse entrevoir une reprise de la fréquentation dans les centres commerciaux et les retail parks, à l'image de ce qui a été observé entre les périodes de confinement en 2020.

Les investisseurs en immobilier coté en Europe ont d'ailleurs réévalué les prix des foncières Commerce sur les 6 derniers mois, avec une décote de 16% par rapport à la valeur d'actif net, soit un niveau comparable à celui des foncières de bureaux. Les investisseurs restent prudents mais leur sentiment s'améliore, ce qui laisse à penser que le pire est passé pour le commerce.

Enfin, le plafonnement des taux obligataires plus bas plus longtemps devrait limiter les hausses additionnelles de taux par rapport aux corrections déjà actées en 2020.

Quoi qu'il en soit, les enseignes sont en mouvement. Certaines disparaissent quand de nouvelles viennent prendre leur place et nombreuses sont celles qui adaptent en ce moment leurs concepts de vente et leur format, parfois en diminuant leur surface de vente pour laisser davantage d'espace à la logistique. En ce début d'année, nous signons de nouvelles prises à bail, et constatons que la possibilité de faire du click and collect compte de plus en plus dans la valeur locative.

 Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Après un premier trimestre dans la droite ligne de 2019 (2,6 Mds€), le second trimestre a pâti du confinement (876 M€), le troisième a fait preuve d'une reprise prudente (1 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (1,5 Md€).

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominent encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,8%. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020 (9,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé et les résidences services (8%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (4%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'étranger à 40% (dont 14% en Allemagne), l'Ile-de-France à 38% et les régions à 22%.

Les arbitrages représentent 1,2 Md€ et concernent à près de 80% des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

Les points marquants concernant ACTIPIERRE 1 sont les suivants.

■ A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine s'est contractée de 2,17%. Depuis la fin de l'année 2015, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 16%. Au 31 décembre 2020, sa valorisation globale hors droits, à 95,1 M€, est de 2,6 fois son prix de revient.

ACTIPIERRE 1 dispose d'un socle de résistance assis sur des commerces de proximité parisiens et franciliens en pieds d'immeubles.

■ A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 présente un surinvestissement de 0,85 M€, pour un plafond maximal autorisé par l'assemblée générale de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI.

Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice, trois actifs non stratégiques ont été arbitrés avec une plus-value nette de 174 K€.

■ Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'établit à 89,78%. Le taux d'encaissement moyen des loyers de l'exercice s'élève quant à lui à 93,5%.

■ Le prix d'exécution fixé sur le marché a reculé de 10% sur l'exercice, dans des volumes de transactions en forte diminution de 43% par rapport à l'exercice 2019. Il présente de fait en fin d'exercice 2020 une décote importante de 21% avec la valeur de réalisation.

Au 31 décembre, le pourcentage de parts en attente de vente reste modéré à 0,52%.

En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une baisse de 5,02%. Sur dix ans et quinze ans, ce prix moyen est en augmentations respectives de 14% et 74%.

■ Le résultat de l'année s'élève à 3 425 641 €, en diminution de 20% par rapport à l'exercice 2019 (-850 K€), impacté notamment par les loyers facturés qui se contractent de 646 K€ et les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, pour 268 K€ (soit une charge de + 201 K€ par rapport à 2019).

■ Le montant distribué en 2020, en diminution de 7,5% par rapport à 2019, s'élève à 27,00 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 0,90 €. Les réserves (report à nouveau) demeurent très confortables, à un peu moins de 6 mois de dernière distribution courante.

■ Le taux de distribution pour 2020 (distribution 2020/prix acheteur moyen 2020) s'élève à 4,71%, toujours attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI de commerces (3,67%).

■ 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, avoisine 5%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

■ Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 5,38% sur dix ans, 9,59% sur quinze ans et 13,59% sur 20 ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (SCPI d'immobilier

d'entreprise, SCPI de commerces, Actions françaises, foncières cotées, or, obligations et Livret A). Sur 15 ans et 20 ans, aucune de ces classes d'actifs n'affiche de performances supérieures à celles d'ACTIPIERRE 1.

■ Face à une année 2021 qui s'annonce elle aussi difficile, notamment pour le secteur des commerces, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

ACTIPIERRE 1 dispose néanmoins d'un socle de résistance et de capacités de rebond, assis sur un patrimoine parisien ou de centre-ville francilien, en pieds d'immeubles occupés par des commerçants de proximité.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

Chiffres clés

Année de création
1981

Capital fermé depuis
1986

Terme statutaire
2033

Nombre d'associés
2 699

Nombre de parts
153 000

Capital social
23 409 000 €

Capitaux propres
37 283 444 €

Capitaux collectés
34 047 654 €

Dernier prix d'exécution (net vendeur)
500,00 €

Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais
84 456 000 €

Parts en attente de vente
803 (0,52% des parts)

Marché secondaire organisé réalisé sur l'année
1 859 parts pour 1 066 505 €

Patrimoine

Nombre d'immeubles :
65

Surface :
19 377 m²

Nombre de baux :
100

Taux moyen annuel
d'occupation financier :
89,78%

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2020	5 478 866 €
dont loyers :	4 509 208 €
Résultat de l'exercice	3 425 641 € soit 22,39 € par part
Revenu distribué	4 131 000 € soit 27,00 € par part

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne		Taux de distribution/ valeur de marché 2020	Variation du prix acquéreur moyen
5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	4,71%	- 5,02%
3,34%	5,38%	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Commerces 3,67%	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante d'entreprise 0,23%
15 ans (2005-2020)	15 ans (2005-2020)	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%
9,59%	13,59%		

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	37 283 444	243,68	-1,40%
Valeur vénale / expertise	95 095 000	621,54	-2,87%
Valeur de réalisation	96 672 589	631,85	-2,46%
Valeur de reconstitution	115 355 099	753,95	-2,46%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

en €/part depuis 5 ans



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 2020 de 65 immeubles pour une superficie totale de 19 377 m², localisés en valeur vénale à 75% à Paris et à 25% en région parisienne.

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est quasiment intégralement composé de murs de commerces.

Économique en % de la valeur vénale

99,89 % **0,11 %**



• Commercices	94 995 000 €
• Bureaux	100 000 €
Total	95 095 000 €

Géographique en % de la valeur vénale

75 % **25 %**



• Paris	71 775 000 €
• Ile-de-France (hors Paris)	23 320 000 €
Total	95 095 000 €

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€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2016	5,88	3,13	-2,25
2017	-	2,20	-4,54
2018	2,54	-	-2,04
2019	0,38	-	-1,69
2020	0,89	-	-0,85
Total	9,69	5,33	

Arbitrages

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.

Trois actifs considérés comme non stratégiques ont été arbitrés durant l'exercice, pour un prix de vente total de 885 K€, supérieur de 26% aux prix de revient et de 26% à leurs dernières valeurs d'expertise au 31/12/2019.

■ Le Perreux-sur-Marne (94) : 246 Avenue Pierre Brossolette

Ce commerce vacant de 193 m², acquis en 1988 a été cédé le 23 septembre 2020 pour un montant de 250 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 26 260 €, soit -10% par rapport au prix de revient comptable (276 260 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 250 €.

■ Sèvres (92) : 41/49, Avenue des Garennes

Ce bureau de 303 m², acquis en 1984 a été cédé le 30 septembre 2020 pour un montant de 520 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable

nette de 146 465 €, soit +39% par rapport au prix de revient comptable (373 259 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 2 600 €.

■ Gif-sur-Yvette (91) : 21 Rue Henri Amodru

Ce commerce vacant de 51 m², acquis en 1984 a été cédé le 10 décembre 2020 pour un montant de 115 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 62 111 €, soit +122% par rapport au prix de revient comptable (51 823 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 575 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 174 305 € par rapport au prix de revient (+26%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 4 425 € et d'honoraires de commercialisation de 252 €. Il n'y a pas eu d'imposition sur les plus-values.

Au 31 décembre 2020, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 7 702 646 €, soit 50,34 € par part créée.

Les investissements

En début d'année 2020, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 1 690 312 €, à comparer à un plafond maximal d'endettement de 6 M€ autorisé par l'assemblée générale de juin 2019.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec les arbitrages réalisés et l'endettement autorisé par l'Assemblée Générale, AEW 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.

A ce sujet, AEW, 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 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

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
FONDS COLLECTES	34 047 654	-	34 047 654
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	7 528 341	174 305	7 702 646
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 764	-	- 3 404 764
- Achat d'immeubles	- 45 418 064	- 31 593	- 45 449 657
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	8 690 422	695 393	9 385 814
- Frais d'acquisition	- 2 796 337	-	- 2 796 337
- Divers ⁽¹⁾	- 337 563	-	- 337 563
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 1 690 312	838 105	- 852 207

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

Au 31 décembre 2020, compte tenu des cessions de l'exercice, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 852 207 €.

L'assemblée générale ordinaire du 30 septembre 2020 a donné l'autorisation à la société de recourir à l'emprunt, si nécessaire, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI (soit 14,5 M€ au 31 décembre 2020).

Cette autorisation est consentie jusqu'à décision contraire de l'Assemblée générale.

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

Dans ce cadre, la facilité de caisse d'un montant de 5 000 000 euros est reconduite jusqu'au 31/12/2021.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante. Ainsi, la faculté d'emprunt 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 30 septembre 2020, 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).

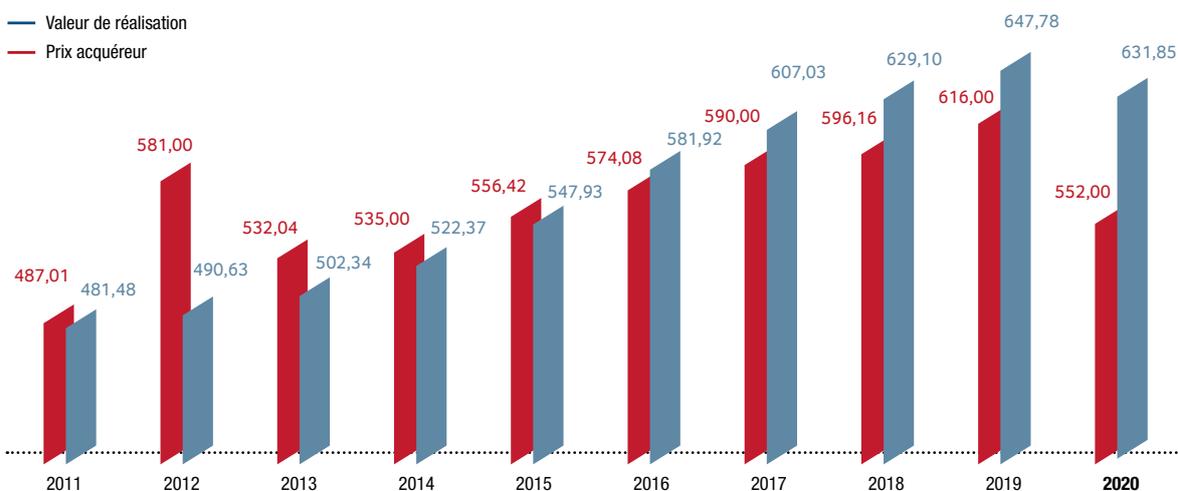
COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	36 032 250
VALEUR COMPTABLE NETTE	36 032 250
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	95 095 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	36 063 843		
- Provisions pour gros entretien	- 357 988		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	-		
- Autres éléments d'actifs	1 577 589	1 577 589	1 577 589
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		95 095 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			102 242 000
- Commission de souscription théorique			11 535 510
TOTAL GLOBAL	37 283 444	96 672 589	115 355 099
NOMBRE DE PARTS	153 000	153 000	153 000
TOTAL EN EUROS RAMENÉ A UNE PART	243,68	631,85	753,95

La valeur de réalisation s'établit à 631,85 € par part, supérieure de 26% au dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (500,00 €).

La valeur de reconstitution s'établit à 753,95 € par part, supérieure de 37% au dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (552,00 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ET DU PRIX ACQUÉREUR /PART sur 10 ans (en euros au 31/12)



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 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Ecart Expertise/prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2020/2019 périmètre constant en %
Commerces	34 446 203	92 976 600	169,92	99 952 400	95 075 400	-2,21	94 885 400,00	-2,01
Commerces -Bureaux	1 403 108	2 018 400	43,85	2 177 600	2 219 600	-9,06	2 219 600,00	-9,06
Bureaux	182 939	100 000	-45,34	112 000	610 000	-83,61	100 000,00	0,00
TOTAUX	36 032 250	95 095 000	163,9	102 242 000	97 905 000	-2,87	97 205 000	-2,17

Compte tenu des cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 95,1 M€ et enregistre une diminution de 2,9%, à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de 2%.

A périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits enregistre une contraction annuelle de 2,2%. Elle est moins prononcée pour les actifs parisiens (-1%) que pour les actifs de

région parisienne (-4%)

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2015, le patrimoine s'est valorisé de 16%.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement égales à 2,6 et 2,8 fois leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 4 actifs sur 65 représentent 37% 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
- 148, avenue Victor Hugo - 75016
- Autres immeubles

63 %

18 % 9 % 5 %

5 %

La gestion immobilière

Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Le taux d'occupation financier moyen de l'année, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés s'établit, à 89,78%. Durant l'exercice, sept locaux ont été libé-

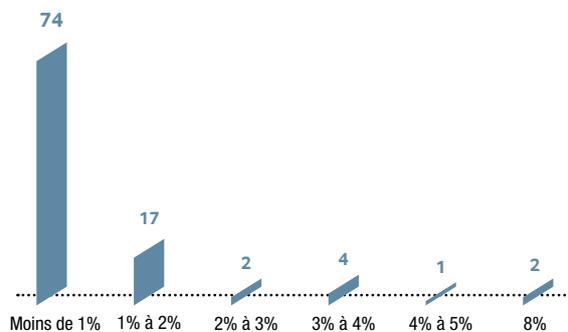
rés, quatre relocations ont été concrétisées et trois baux ont été renouvelés pour un montant total de loyers de 349 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 4 509 208 € contre 5 155 051 € l'exercice précédent, en diminution de 13% (-646 K€ en valeur absolue).

Division des risques locatifs

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

en % du montant des loyers HT facturés

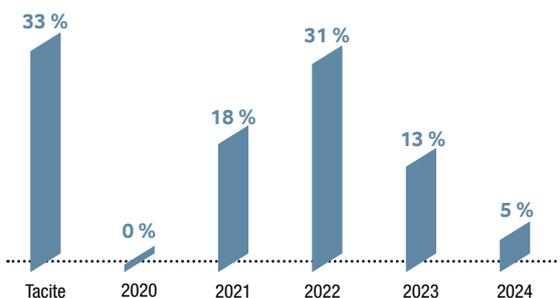


Au 31 décembre 2020, la SCPI ACTIPIERRE 1 compte 100 locataires (105 en 2019).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 79 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.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 41% des loyers.

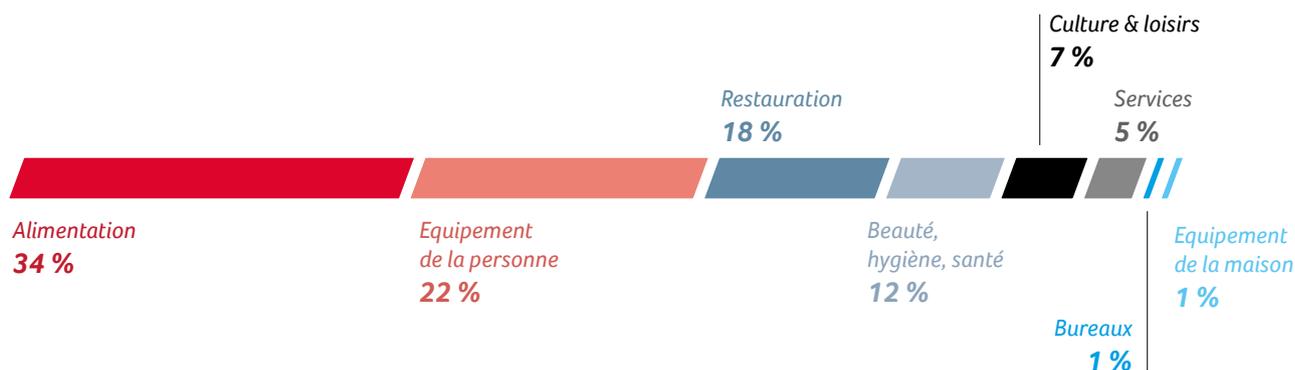
% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020 :

- Un tiers des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2021 et 2022 ;
- 18% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2023 et 2024.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVÉS



Taux d'occupation

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 s'établit à 94,32% au quatrième trimestre 2020, en diminution par rapport au début d'année (96,82%).

En tenant compte des protocoles COVID signés, le taux d'occupation financier moyen 2020, ressort à 89,78%, également en diminution par rapport à celui de l'année précédente (96,89%).

DÉCOMPOSITION DU TOF DES 5 DERNIERS TRIMESTRES

1^{er} trimestre 2020



2^e trimestre 2020



3^e trimestre 2020



4^e trimestre 2020



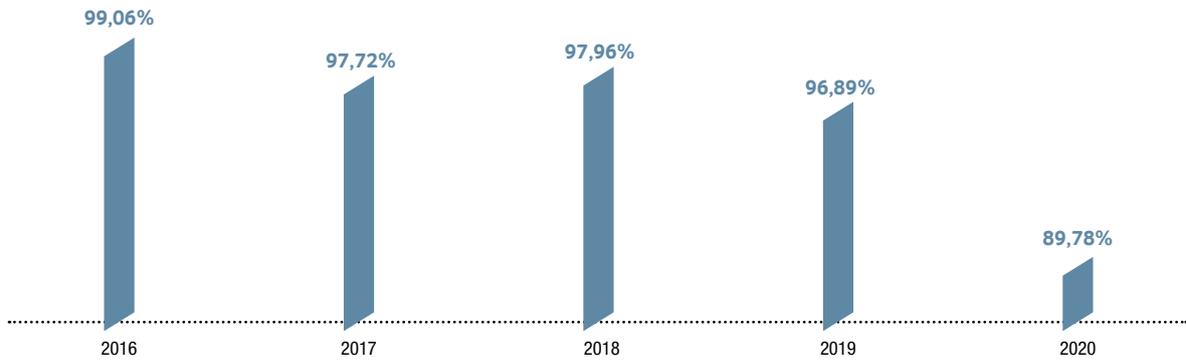
• TOF • Loyers potentiels • Sous travaux impropres • Franchises, paliers

DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



• TOF • Loyers potentiels • Sous promesse ou vendus • Franchises, paliers

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL SUR 5 ANS



Locations et libérations

Durant l'exercice, les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 19 377 m² contre 20 180 m² à la fin de l'exercice 2019 (-4%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 2%.

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde négatif de 88 m² entre les libérations (337 m²), et les relocations (249 m²).

Ce sont près de 1 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 249 m² de relocations (nouveaux baux), 161 m² de renouvellements de baux et 547 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, sept locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 337 m² pour un total de loyers en année pleine de 268 K€.

Quatre relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées et un bail dérogatoire a été signé sur les locaux de Sèvres en arbitrage.

Au total, ces relocations ont porté sur 249 m² pour un total de loyers en année pleine de 200 K€, correspondant à 79% des loyers précédents (254 K€).

Au 31 décembre 2020, les locaux vacants concernent, un local rue de l'Ouest (75014), un local rue Jean Zay (75014), un local commercial au Vésinet (78), deux surfaces de bureaux et un local commercial à Saint-Germain-en-Laye (78) et deux locaux commerciaux à Sèvres (92).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 409 m², est de 147 K€ (202 K€ à fin 2019).

Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2020, trois baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 161 m² pondérés pour un total de loyers en année pleine de 149 K€, représentant 80% des loyers précédents.

Cessions de baux

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

Aucune cession de droit au bail n'a été opérée.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 1 a perçu 4 000 € HT d'indemnités diverses (frais de rédaction d'actes et indemnités de déspecialisation).

Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

L'exercice 2020 a connu deux vagues de restrictions et fermetures liées à la crise sanitaire, au 1^{er} semestre et au 4^{ème} trimestre, qui ont fortement impacté les locataires d'ACTIPIERRE 1.

Les gérants immobiliers d'AEW ont pris les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires commerçants touchés par les obligations de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Ceci afin d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Toutes les demandes d'abandon ou d'allègement de loyers ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...).

A la clôture de l'exercice :

Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1^{er} semestre 2020

Compte tenu des 79 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 314 K€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) assortis de renouvellements ou contreparties à 27 K€.

Les négociations encore en cours représentent un accompagnement estimé à 30 K€.

Au global, les mesures finalisées représentent de l'ordre de 8% du montant des loyers quittancés d'ACTIPIERRE 1 comptabilisés sur 2020 (4,51 M€).

Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020

Ces abandons entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt.

Le montant total prévisionnel est de 269 K€, soit de l'ordre de 6% du montant des loyers quittancés d'ACTIPIERRE 1 comptabilisés sur 2020. Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 134 K€.



Les travaux

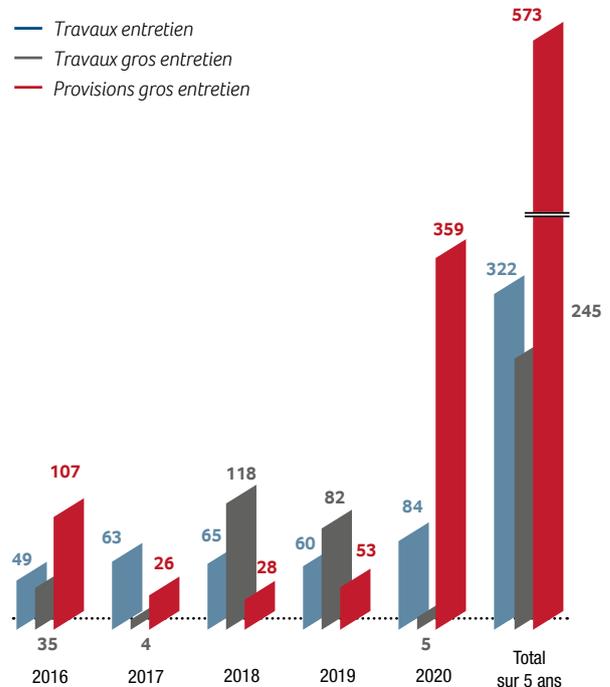
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 83 969 € en 2020 (60 040 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 64 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 359 488 €. Parallèlement, une reprise sur provisions de 118 180 € a été comptabilisée.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2020 un montant total de 357 988 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2020, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 5 457 € (82 370 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 49 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.



Procédures juridiques en cours

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 273 091 €, essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 5 201 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 267 890 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 713 270 €.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 5,94% des loyers facturés (1,52% au 31 décembre 2019).

Au 31 décembre 2020, 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,
- sept locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple, dont un avec une baisse de loyer.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 3 425 641 €, en diminution de 20% par rapport à l'exercice 2019 (-850 K€), impacté notamment par les loyers facturés qui se contractent de 646 K€ et les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, pour 268 K€ (soit une charge de + 201 K€ par rapport à 2019).

Le montant distribué en 2020 s'élève à 27,00 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 0,90 €. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 22,39 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 4,61 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 13,54 € par part et représentent près de 6 mois de distribution. Le taux de distribution 2020 s'établit à 4,71%. Il demeure attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (3,67%).

Le résultat de l'année s'élève à 3 425 641 €, en diminution de 20% par rapport à l'exercice 2019 (-850 K€).

Les produits de l'activité immobilière ont diminué de 685 K€ (-11%), et notamment les loyers facturés de -646 K€ (-13%), impactés par les abandons de loyers consentis. Parallèlement, les provisions nettes pour créances douteuses passées pour 268 K€, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, représentent une charge supplémentaire de 201 K€ par rapport à 2019. A noter également que les provisions pour gros entretiens augmentent de 239 K€ en valeur nette.

Afin de tenir compte du ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a par prudence été diminué à 6,00 € pour les deux premiers trimestres, puis porté à 7,05 € pour les deux derniers trimestres, retrouvant ainsi le niveau des distributions trimestrielles 2019.

Par ailleurs, une distribution complémentaire de 0,90 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2020. Au total, le montant distribué en 2020 s'établit à 27,00 € par part, en diminution de 7,5% par rapport à l'exercice précédent (29,20 €).

La distribution 2020 est à rapprocher d'un résultat de 22,39 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 4,61 € par part (17,1% de la distribution), soit au total 705 359 €.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2020, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 2 071 809 € contre 2 777 168 € en début d'exercice, soit 13,54 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 5,8 mois de dernière distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (573,70 € sur l'exercice), une variation négative de 5,02% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2019. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à + 0,23%.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 1 a connu une évolution positive de 14% sur 10 ans (depuis le 31/12/2010) et 74% de sur 15 ans (depuis le 31/12/2005).

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.

La baisse du montant distribué sur l'exercice surcompensant la diminution du prix acquéreur moyen de l'exercice, le taux de distribution 2020 d'ACTIPIERRE 1 diminue à 4,71% (4,83% en 2019). 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 (3,67%).

Sur cette base, 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, avoisine 5%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2020/prix acquéreur au 31/12/2020) s'établit à 4,89%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 3,34% sur cinq ans, 5,38% sur dix ans, 9,59% sur quinze ans et 13,59% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2020 sur la base du prix d'exécution.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux : des SCPI d'immobilier d'entreprise (5,03%), des SCPI de commerces (4,7%), des Fon-

cières cotées (4,57%), de l'Or (-1,60%), des Obligations (2,2%), ou du Livret A (1,5%). Seules les Actions françaises (7,9%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans et 20 ans, aucune de ces classes d'actifs n'affiche de 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).

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
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
2019	596,16	29,20	604,05	4,83%	18,15
2020	616,00	27,00	573,70	4,71%	13,54

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

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

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

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 31/12/2016	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
Au 31/12/2019	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2020	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création
23 novembre 1981

Capital initial
153 000 €

Nominal de la part
153,00 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acqureur au 31/12 ⁽¹⁾
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
2019	23 409 000	-	153 000	2 686	-	616,00
2020	23 409 000	-	153 000	2 699	-	552,00

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

Le capital est réparti entre 2 699 associés, et est détenu à hauteur de 91% par des personnes physiques et de 9% par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 0,81% du capital social. Le portefeuille moyen est de 28 500 € (57 parts) au dernier prix d'exécution.

L'activité du marché secondaire

Dans des volumes de transactions en forte baisse par rapport à 2019 (-43%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion se contracte de 10% sur un an. Il s'établit à 500,00 € (552,00 € prix acquéreur), et retrouve un prix comparable à celui de la fin de l'année 2015. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une baisse moindre de 5%. A la clôture de l'exercice, 0,52% parts est en attente de vente.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a été marqué, cette année, par une forte baisse des volumes et montants échangés : 1 859 parts représentant 1 066 505 € contre 3 072 parts représentant 1 855 641 € en 2019, soit des baisses respectives de 39% et 43%.

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

La baisse du nombre de parts échangées est la conséquence d'une forte contraction de la demande. Les parts à l'achat ont ainsi baissé de 53% : de 5 953 à 2 809 d'un exercice à l'autre.

A contrario, les parts mises en vente ont fortement augmenté (+64%) : de 4 866 à 8 110 d'un exercice à l'autre. Ainsi, le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 2,9 sur la période, soit 1 part à l'achat pour 2,9 à la vente. Ce rapport défavorable se traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin de période à 500,00 € (552,00 € prix acquéreur), en diminution de 10% par rapport à décembre 2019. 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 21% par rapport à la valeur de réalisation 2020 (631,85 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 27% par rapport à la valeur de reconstitution 2019 (753,95 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 803, soit 0,52% des parts (aucune fin 2019).

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 présente un taux de rotation de parts de 1,22% (2,00% en 2019), à comparer à 0,80% pour l'ensemble des SCPI de commerces à capital fixe.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 53 parts ont été échangées (6 transactions) pour un montant total hors droits de 23 390 €, soit 441,32 € par part en moyenne.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

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
2016	3 641	2,38%	349	68 651
2017	4 453	2,91%	0	134 035
2018	2 558	1,67%	454	33 858
2019	3 112	2,03%	0	99 638
2020	1 912	1,25%	803	52 311

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

COMPTES ANNUELS

ET ANNEXE

État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	36 032 250	95 095 000	36 727 643	97 905 000
Immobilisations en cours	31 593	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-357 988		-119 180	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	35 705 855	95 095 000	36 608 463	97 905 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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...)	87 266	87 266	66 114	66 114
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

État du patrimoine au 31 décembre 2020 (suite)

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 364 915	1 364 915	820 876	820 876
Autres créances	2 648 516	2 648 516	3 140 660	3 140 660
Provisions pour dépréciation des créances	-713 270	-713 270	-445 380	-445 380
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	5 289 132	5 289 132	4 835 509	4 835 509
TOTAL III	8 676 560	8 676 560	8 417 780	8 417 780
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-158 843	-158 843	-205 983	-205 983
Dettes				
Dettes financières	-1 373 685	-1 373 685	-1 328 267	-1 328 267
Dettes d'exploitation	-5 566 442	-5 566 442	-5 677 495	-5 677 495
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	-7 098 971	-7 098 971	-7 211 745	-7 211 745
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)	37 283 444		37 814 498	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾	96 672 589		99 111 035	

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
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 primes d'émission et/ou fusion	-6 538 664		0	-6 538 664
Ecart 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	7 528 341		174 305	7 702 646
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	2 968 643	-191 475	0	2 777 168
Résultat de l'exercice			3 425 641	3 425 641
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾			-4 131 000	-4 131 000
Résultat de l'exercice précédent	4 276 125	-4 276 125		0
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-4 467 600	4 467 600		0
TOTAL GÉNÉRAL	37 814 498	0	-531 054	37 283 444

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 509 208	5 155 051
Charges facturées	776 292	817 938
Produits annexes	69 986	83 905
Reprises de provisions pour gros entretiens	118 180	34 500
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 201	72 421
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	5 478 866	6 163 814

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-776 292	-817 938
Travaux de gros entretiens	-5 457	-82 370
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-83 969	-60 040
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-359 488	-52 980
Autres charges immobilières	-149 713	-190 650
Dépréciation des créances douteuses	-273 091	-138 840
TOTAL II : Charges immobilières	-1 648 009	-1 342 819
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	3 830 857	4 820 996
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	118 673	130 535
Transferts de charges d'exploitation	11 155	2 387
TOTAL I : Produits d'exploitation	129 829	132 922
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-406 030	-472 310
Charges d'exploitation de la société	-96 523	-99 576
Diverses charges d'exploitation	-15 957	-16 295
Dotations aux provisions d'exploitation	-71 534	-90 185
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-590 044	-678 366
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-460 216	-545 444
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	574
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	0	574
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0	574
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	55 000	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	55 000	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	55 000	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	3 425 641	4 276 125

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.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 30 septembre 2020 (résolution N°9), limite de l'autorisation pour le recours à un emprunt a été fixée à 15% de la valeur de réalisation de la SCPI et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020. Par ailleurs, la facilité de caisse d'un montant de 5 000 000 euros est reconduite jusqu'au 31/12/2021.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré de 1 point.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité.

Par conséquent, des abandons de loyers ont été consentis au cours de l'exercice 2020. A ce titre, il a été provisionné un avoir pour facture à établir d'un montant de 268 866,59 euros HT au 31 décembre 2020.

INFORMATIONS SUR LES RÉGLES 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.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau «Inventaire détaillé du patrimoine immobilier» de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

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 nécessaire 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, rapportées 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

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 1 par une sortie de ressources.

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

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

Ci-dessous la liste des plus ou moins-values dégagées sur la cession d'actifs au cours de l'exercice 2020 :

- BRUYERES ZI SEVRES : plus-value de 144 011 €
- LE PERREUX : moins-value de 33 321,49 €
- GIF SUR YVETTE : plus-value de 62 111,28 €

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 4 308,31 € euros sur l'exercice.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	36 727 643	6 647	702 040	36 032 250
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	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	36 727 643	6 647	702 040	36 032 250

Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	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	66 114			87 266
Dépôts et cautionnements versés	66 114	22 850	1 698	87 266
TOTAL	66 114	22 850	1 698	87 266

Immobilisations en cours au 31 décembre 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2020	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui	-	31 593		31 593
Immobilisations en cours de construction	-			-
Autres				
Total	-	31 593	-	31 593

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

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.

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	m ² pondérés
Paris	75001	1, rue de Turbigo	P	320
Paris	75003	Quartier de l'Horloge - 166/176, rue Saint-Martin	P	364
Paris	75003	165, rue du Temple	P	120
Paris	75004	54, rue des Archives	P	47
Paris	75004	14, rue de Birague	P	25
Paris	75005	73, rue Monge	P	18
Paris	75005	73, quai de la Tournelle	P	30
Paris	75005	16/20, rue Mouffetard	P	163
Paris	75006	25, rue Dauphine	P	111
Paris	75006	70, rue Mazarine	P	72
Paris	75006	107, rue de Rennes	P	62
Paris	75007	49, rue de Verneuil	P	41
Paris	75007	192, rue de Grenelle	P	91
Paris	75007	53 bis, rue Cler	P	71
Paris	75009	53, rue des Martyrs	P	79
Paris	75009	11, rue des Martyrs	P	62
Paris	75009	72, rue Rochechouart - Lot 127	P	38
Paris	75009	72, rue Rochechouart - Lot 5	P	54
Paris	75010	10, rue du Château-Landon	P	48
Paris	75011	193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	122
Paris	75012	13, place d'Aligre	P	2 429
Paris	75014	21/23 rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa	P	199
Paris	75014	2/20, rue de l'Ouest	P	922
Paris	75015	330, rue Lecourbe	P	70
Paris	75015	57, rue Vouillé	P	131
Paris	75016	71, avenue Victor Hugo	P	137
Paris	75016	115, avenue Victor Hugo	P	187
Paris	75016	148, avenue Victor Hugo	P	275
Paris	75016	17, rue de Chaillot	P	44
Paris	75016	102, rue Boileau	P	258
Paris	75017	7/11, avenue des Ternes	P	533
Paris	75017	55, rue de Prony	P	126
Paris	75017	88, rue Pierre Demours	P	77
Paris	75017	88, boulevard des Batignolles	P	247
Paris	75017	18, avenue Mac Mahon	P	56
Paris	75017	14, rue des Moines	P	60
Paris	75017	53, rue Legendre	P	34
Paris	75017	17, rue de la Terrasse	P	84
Paris	75018	61, rue Marx Dormoy	P	275
Paris	75019	53, rue de Belleville	P	53
Paris	75020	26, rue de Ménilmontant	P	122
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain	RP	56
Saint-Germain-en-Laye	78100	2, rue de Paris	RP	69
Le Vésinet	78110	23, rue du Maréchal Foch	RP	127
Le Vésinet	78110	1, Place de l'église	RP	216
Gif-sur-Yvette	91190	1/5, cours de l'image Saint-Jean	RP	
Nanterre	92000	39, avenue Henri Barbusse	RP	138
Boulogne-Billancourt	92100	54, rue Edouard Vaillant	RP	75

(1) P : Paris — RP : Région parisienne — PR : Province

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1985	10,07	284 317	13 950	298 267	292 317
1986	10,24	977 046		977 046	977 046
2017	3,05	1 035 560		1 035 560	1 035 560
1987	10,71	140 996		140 996	140 996
1987	10,82	113 231		113 231	113 231
1985	11,11	69 207		69 207	69 207
1987	10,53	172 682		172 682	172 682
1996	9,52	130 344		130 344	130 344
1985	10,00	292 702		292 702	292 702
1985	10,43	322 059	1 600	323 659	323 659
2017	3,62	1 061 500		1 061 500	1 061 500
1984	10,58	50 047		50 047	50 047
1985	10,70	208 380		208 380	208 380
1986	10,19	372 765	1 600	374 365	374 365
1986	10,44	116 087	12 854	128 941	128 941
1994	9,56	228 674		228 674	228 674
2007	6,00	212 503		212 503	212 503
2007	6,01	311 613		311 613	311 613
1987	10,87	97 043		97 043	97 043
1987	10,63	221 051		221 051	221 051
2010	5,75	6 378 000		6 378 000	6 378 000
1984	10,54	231 570		231 570	231 570
1985	10,00	1 879 583	6 112	1 885 695	1 885 695
1987	11,02	127 402		127 402	127 402
2007	6,74	550 000	1 600	551 600	551 600
1985	10,14	364 015		364 015	364 015
1985	10,04	971 837		971 837	971 837
2014	5,00	3 755 167		3 755 167	3 755 167
1985	10,07	109 250		109 250	109 250
1986	10,58	214 945		214 945	214 945
1982	10,33	401 019	7 699	408 718	408 718
1985	11,28	252 161		252 161	252 161
1986	11,10	131 199		131 199	131 199
1986	10,74	473 342		473 342	473 342
1986	9,00	358 255		358 255	358 255
1987	10,93	138 724		138 724	138 724
1987	10,54	92 974		92 974	92 974
2001	8,60	307 185		307 185	307 185
1988	10,54	364 386	19 721	384 107	384 107
1987	10,56	71 308	1 600	72 908	72 908
1988	10,64	171 447		171 447	171 447
2003	12,60	294 619		294 619	294 619
2010	6,30	950 000		950 000	950 000
1983	11,00	99 687		99 687	99 687
1984	10,00	265 146	43 443	308 589	308 589
VENDU LE 10 DÉCEMBRE 2020					51 823
1987	9,74	80 798		80 798	80 798
2007	6,94	405 200	5 736	410 936	410 936

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	m ² pondérés
Montrouge	92120	1, rue Louis Rolland / 82, avenue A. Briand	RP	396
Issy-les-Moulineaux	92130	16, rue Hoche	RP	156
Clamart	92140	12/24, avenue Jean Jaurès	RP	183
La Garenne-Colombes	92250	18 Bis, rue Voltaire	RP	333
La Garenne-Colombes	92250	5/7, Place de la Liberté	RP	476
Sèvres	92310	84/90, Grande Rue	RP	181
Ville d'Avray	92410	16, rue de Marnes	RP	780
Rueil-Malmaison	92500	10, rue du Château	RP	146
Rueil-Malmaison	92500	109, avenue Paul Doumer	RP	1 554
Villemomble	93250	168, Grande Rue	RP	490
Nogent-sur-Marne	94130	7b/9, rue Paul Bert	RP	132
Le Perreux-sur-Marne	94170	246, avenue Pierre Brossolette	RP	
Le Kremlin-Bicêtre	94270	120, avenue de Fontainebleau	RP	314
Sucy-en-Brie	94370	2, rue du Clos de Pacy - 9 Ter, rue Maurice Berteaux	RP	2 648
Vitry-sur-Seine	94400	19, rue Marguerite Duras - rue du Port à l'Anglais	RP	913
Vitry-sur-Seine	94400	21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	206
Champigny-sur-Marne	94500	51, rue Louis Talamoni	RP	342
TOTAL COMMERCES				18 187
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain - 2, rue Ducastel	RP	602
Evry	91000	9/11, boulevard de l'Europe	RP	408
TOTAL COMMERCES + BUREAUX				1 010
Evry	91000	4, boulevard de l'Europe	RP	180
Sèvres	92310	ZI des Bruyères	RP	
TOTAL BUREAUX				180
TOTAL GENERAL				19 377

(1) P : Paris — RP : Région parisienne — PR : Province

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1987	10,32	318 847		318 847	318 847
1985	10,00	86 143	34 359	120 502	120 502
1985	10,50	223 033		223 033	223 033
2000	9,07	358 255		358 255	358 255
2008	-	1 055 234		1 055 234	1 055 234
1984	11,26	191 172		191 172	191 172
1983	10,44	254 546		254 546	254 546
1984	10,50	128 897		128 897	128 897
1986	11,56	609 796		609 796	609 796
1984	10,75	293 464		293 464	293 464
1988	10,93	149 891		149 891	149 891
VENDU LE 23 SEPTEMBRE 2020					276 260
1985	10,97	259 163		259 163	259 163
1986	10,15	884 204		884 204	884 204
2016	5,53	3 104 576		3 104 576	3 104 576
1984	11,33	140 558		140 558	140 558
1987	12,39	381 123		381 123	381 123
		34 295 929	150 274	34 446 203	34 768 336
1983	9,63	756 986	1 722	758 708	758 708
1987	10,51	644 400		644 400	644 400
		1 401 386	1 722	1 403 108	1 403 108
1985	11,66	182 939		182 939	182 939
VENDU LE 30 SEPTEMBRE 2020					373 259
		182 939	-	182 939	556 198
		35 880 254	151 996	36 032 250	36 727 642

État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

CRÉANCES	31/12/2020	31/12/2019	DETTES	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	1 364 915	820 876	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	1 373 685	1 328 267
Locataires et comptes rattachés	1 364 915	820 876	Dettes financières	1 373 685	1 328 267
Créances fiscales	165 409	34 743	Locataires créditeurs	554 139	182 639
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	2 341 824	2 822 526	Gérants	0	0
Autres débiteurs	141 284	283 391	Fournisseurs	319 799	582 546
			Dettes fiscales	353 265	307 381
Autres créances	2 648 516	3 140 660	Autres dettes d'exploitation	2 154 038	2 492 701
Provisions pour locataires douteux	-713 270	-445 380	Associés	2 185 201	2 112 227
Provisions pour dépréciation des créances	-713 270	-445 380	DETTES D'EXPLOITATION	5 566 442	5 677 495
TOTAL GÉNÉRAL	3 300 161	3 516 156	TOTAL GÉNÉRAL	6 940 127	7 005 762

État des provisions au 31 décembre 2020

PROVISIONS	Au 31.12.2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations	119 180	0	359 488	116 636	4 044	357 988
Risques et charges	205 983	0	71 534	118 673	0	158 843
Créances douteuses	445 380	0	273 091	5 201	0	713 270
TOTAL	770 542	0	704 113	240 510	4 044	1 230 101

Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

MONTANT PROVISION 01 01 2020	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2020
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	
119 180	0	359 488	2 500	118 180	357 988
		359 488		120 680	

	Montant provision 01 01 2020	Durée	Montant provision 31 12 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2020	118 180		0
Dépenses prévisionnelles sur 2021	0	5	314 988
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0	4	40 000
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0	3	0
Dépenses prévisionnelles sur 2022	1 000	2	2 000
Dépenses prévisionnelles sur 2025	0	1	1 000
TOTAL	119 180		357 988

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	28 919	23 487
Solde de charges de reddition	66 681	109 858
Charges sur locaux vacants	26 159	28 658
Travaux - Remise en état	83 969	60 040
Charges non récupérables	27 954	16 831
Pertes sur créances irrécouvrables	-	11 816
Dotations pour créances douteuses	273 091	138 840
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	506 773	389 531
charges immobilières récupérables		
Impôts & taxes diverses	308 106	316 447
Charges immobilières refacturables	484 819	458 682
Autres charges refacturables	(16 633)	42 809
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	776 292	817 938
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	15 440	15 130
Honoraires Notaires	17 365	17 734
Honoraires Dépositaire	12 977	12 627
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	818	802
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	6 730	509
Autres frais	8 234	8 577
Contribution Economique Territoriales	34 959	44 198
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	96 523	99 576
Diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	15 957	16 293
Charges diverses	1	2
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 957	16 295
Commissions versées à la société de gestion		
Commissions Gestion Immobilière	401 605	470 432
Commissions sur arbitrages	4 425	1 878
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	406 030	472 310

Engagements hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses		
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	5 000 000	5 000 000
Garanties données		
Garanties reçues		
Actifs sous promesses de vente		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	1 361 814	1 395 553

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	35,99	97,23%	35,15	96,33%	35,08	99,23%	34,24	99,95%	29,93	98,59%
Produits financiers avant P.L.	0,01	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,00%
Produits divers	1,02	2,75%	1,34	3,67%	0,27	0,78%	0,02	0,05%	0,43	1,43%
TOTAL	37,02	100,00%	36,49	100,00%	35,36	100,00%	34,26	100,00%	30,36	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	3,76	10,17%	3,45	9,46%	3,20	9,06%	3,09	9,01%	2,65	8,74%
Autres frais de gestion	0,85	2,31%	1,67	4,58%	0,87	2,47%	0,76	2,22%	0,74	2,43%
Entretien du Patrimoine	0,55	1,49%	0,44	1,21%	1,19	3,37%	0,93	2,71%	0,58	1,92%
Charges locatives non récupérables	0,63	1,71%	1,57	4,31%	1,39	3,94%	1,25	3,64%	0,98	3,22%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	5,80	15,67%	7,13	19,55%	6,66	18,85%	6,02	17,58%	4,95	16,31%
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,85	2,30%	0,43	1,17%	0,32	0,91%	0,59	1,72%	0,47	1,54%
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	0,47	1,26%	-0,88	-2,40%	-0,53	-1,50%	-0,73	-2,13%	0,80	2,64%
Autres	0,38	1,04%	-0,85	-2,34%	0,09	0,25%	0,43	1,27%	1,75	5,77%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,70	4,60%	-1,30	-3,57%	-0,12	-0,34%	0,29	0,86%	3,02	9,95%
TOTAL DES CHARGES	7,51	20,27%	5,82	15,98%	6,54	18,51%	6,31	18,44%	7,97	26,26%
RÉSULTAT COURANT	29,51	79,73%	30,67	84,05%	28,82	81,50%	27,95	81,60%	22,39	73,76%
Variation du report à nouveau	0,01	0,04%	1,17	3,21%	-1,38	-3,88%	-1,25	-3,63%	-4,61	-15,16%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	29,50	79,69%	29,50	80,84%	30,20	85,41%	29,20	85,24%	27,00	88,94%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	29,50	79,69%	29,50	80,84%	30,20	85,41%	29,20	85,23%	27,00	88,93%

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

AEW 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.

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 SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER 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 REMUNERATIONS (AIFM)
Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants:

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €
- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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'emprunt, si nécessaire, aux conditions que la Société de gestion jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI.

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

Levier selon Méthode Brute : 95%

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 Evaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum



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

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 2022, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. 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 opérationnels 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 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 aux organes de direction d'AEW.

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.

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 2020.

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, dans les conditions très particulières des conférences téléphoniques. La séance du 28 mars dernier a permis comme à l'accoutumé d'examiner les comptes de l'exercice écoulé.

Les comptes ont bien entendu été impactés par la crise sanitaire que le pays traverse et de façon assez forte sur votre SCPI puisque cette dernière est investie en totalité sur des murs de magasins.

La crise que nous avons vécue et qui n'est peut-être pas finie, est sans précédent puisqu'elle a impacté très fortement le PIB du pays qui s'est effondré de 8.2 %.

La fermeture des commerces nous a bien entendu frappé de plein fouet au niveau de la SCPI, et le secteur du commerce qui était encore il y a quelque temps un secteur incontournable est devenu pour certains un secteur à éviter. Il faut cependant pondérer ce phénomène dans le sens où les prix des emplacements prime plutôt que de baisser suite à cette crise sont restés plutôt stables et ont même augmenté sur certains secteurs en particulier à Paris.

La raison est assez simple, la crise a entraîné une augmentation sans précédent de liquidités et les investisseurs ont préféré investir sur du prime plutôt que sur des actifs périphériques.

Votre SCPI est donc confrontée à plusieurs problèmes :

- La crise la touche de plein fouet mais les affaires finiront par reprendre
- La catégorie d'actif sur laquelle nous souhaitons nous positionner reste très chère et il faut être patient car des opportunités de sortie de crise finiront par se présenter
- Il nous faut trouver des solutions pour maintenir le résultat sans trop affaiblir le report à nouveau.

C'est la problématique que nous avons posée à la société de gestion en leur demandant de nous présenter au plus vite un plan d'action et de sortie de crise avec l'objectif de redonner de l'attractivité à votre SCPI, de proposer des solutions permettant d'augmenter les résultats dans le futur et aussi de redynamiser le marché secondaire.

La situation économique 2020 est restée marquée comme depuis des années maintenant outre la baisse historique du PIB, par des taux d'intérêt extrêmement bas puisque le taux de l'OAT 10 ans est toujours légèrement négatif, confortant la qualité intrinsèque des rendements des placements en SCPI malgré le recul des résultats.

Globalement pour les commerces, les investissements pour 2020 sont en baisse de 30%, mais les pieds d'immeubles restent une valeur refuge, cible sur laquelle votre SCPI est investie majoritairement.

La crise de 2020 a évidemment rendu le travail de suivi des locataires très important pour la société de gestion qui a dû prendre contact avec chacun d'eux et négocier le cas échéant des échelonnements de paiement ou des abandons de loyers.

Sur les 105 locataires d'Actipierre 1, le patrimoine comprend 32 restaurants et 44 TPE qui représentent plus de 70% du patrimoine, l'impact des fermetures administratives a donc été non négligeable sur les comptes.

Le taux d'occupation financier est ainsi logiquement en baisse revenant sur l'exercice au taux moyen de 89,78% contre 96.89% en 2019.

Ces problèmes vont d'ailleurs encore perdurer au moins sur le premier trimestre 2021, puisque de nouveau des restrictions administratives d'ouverture ont été décidées par le gouvernement.

En consolation pour les associés, en contrepartie des abandons de loyers consentis par la SCPI à certains locataires fin 2020 et début 2021, un crédit d'impôt de l'état devrait être consenti aux épargnants, mais de façon différée, c'est-à-dire à partir de 2022.

Les prévisions de résultat de 2021 qui nous ont été présentées sont cependant meilleures qu'en 2020, tout en ne ramenant pas encore l'activité à son niveau de 2019.

Concernant les investissements, le conseil est resté attaché à la stratégie d'accéder à des investissements « prime » en pied d'immeubles de préférence à Paris, et dans ce cadre aucun projet ne nous a été proposé, puisque malgré la crise les prix sont restés très élevés.

Nous restons convaincus que la sortie de crise sera sans doute difficile et que dans ce contexte des opportunités d'achat se présenteront sans doute sur Paris ou sur de grosses métropoles françaises.

Suite à l'absence de biens achetés sur cet exercice mais avec l'effet de la vente de 3 biens, Perreux-sur-Marne, Sèvres et Gif-sur-Yvette le surinvestissement a été ramené à 0.85 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Nous avons voté en assemblée générale en 2020, (AG d'approbation des comptes de 2019) une résolution donnant à la société de gestion la possibilité de faire des acquisitions à crédit dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de notre SCPI : nous avons donc un outil à disposition pour pouvoir acquérir des biens sur des volumes plus importants si des occasions se présentent.

Cette résolution doit bien être comprise comme étant un moyen potentiel d'action pour acheter des biens de qualité dont les prix pourraient baisser à court terme et qui nous permettrait de bénéficier d'un effet de levier en profitant de taux très bas, pour renforcer les profits de notre SCPI. C'est pour l'instant une des seules solutions possibles si nous voulons faire progresser le résultat.

Il ressort du rapport de la société de gestion les chiffres suivants :

- Les loyers de l'exercice passent de 5 155 051 € à 4 509 208 € en 2020 soit une baisse de 645 843 € soit -12.52%, correspondant essentiellement à des abandons de loyers, dus à la crise du Covid
- Le coût des créances douteuses passe de 66 419 € à 267 890 € soit une progression de 201 571 €. Ce poste représente 5.94 % des loyers cette année contre 1.29 % l'année dernière.
- Le coût du gros entretien est en forte hausse passant de 18 480 € à 241 308 €.
- Le résultat de la SCPI est de 3 425 641 € contre 4 276 125 € au 31 décembre 2019 soit une baisse de 850 484 €.

A noter que depuis la réforme de la comptabilisation des provisions pour travaux, une grande partie du coût de ces derniers est à présent rattachée à l'immobilisation et l'augmentation de certaines charges est consécutive à la loi Pinel induisant que des travaux qui étaient à la charge du locataire sont maintenant à la charge du propriétaire.

Nous avons été informés cette année de besoin de travaux de désamiantage en particulier sur le site de Saint-Germain-en-Laye rue au Pain qui auront en 2021 une incidence sur les comptes.

Ces travaux conformément à la réglementation comptable nouvelle seront pour partie immobilisés et pour le surplus augmenteront les charges d'exploitation.

Les relocations et renouvellements de baux ont été sur l'exercice peu importants puisqu'ils ont porté uniquement sur 410 mètres carrés, signe d'un attachement de la clientèle.

La crise a cependant pesé, puisque la société de gestion n'a réussi à obtenir que les nouveaux baux soient signés qu'à 80% du niveau des anciens.

Concernant les cessions, votre SCPI a cédé des locaux de commerce Avenue Pierre Brossolette à Perreux-sur-Marne, Avenue de Garenne à Sèvres et Avenue Amodru à Gif-sur-Yvette pour 885 000 € faisant ressortir une plus-value globale de 175 002 €.

La distribution de revenu s'est élevée cette année à 27 € par part, intégrant une distribution complémentaire de 0,90 € prélevée sur le report à nouveau, contre 29.20 € en 2019.

Ce revenu distribué est assez fortement au-dessus du résultat de l'exercice qui ressort à 22.39 € par part, sachant que dans cette période de crise le report à nouveau a parfaitement joué son rôle d'amortisseur, c'est-à-dire qu'il a permis un maintien des revenus.

Ce report à nouveau au 31 décembre 2020 représente 13.54€ par part, sachant qu'il a été fortement abondé par le changement de méthode comptable concernant les travaux.

Avec ces changements comptables une bonne partie des travaux passe à présent directement dans les comptes d'actif.

Compte tenu de la baisse limitée de la distribution, et de la baisse du prix d'achat moyen de la part, le taux de distribution ressort cette année à 4.71%, très légèrement en retrait sur l'année dernière : taux de 4.83 %.

Le taux 2020 est un peu supérieur à celui des SCPI de même catégorie et très au-dessus du rendement de l'OAT 10 ans proche de zéro.

Le marché des parts est resté très calme pour votre SCPI malgré la crise puisque le volume échangé a été de 1859 parts contre 1958 l'année dernière, le très faible courant acheteur a cependant tiré les prix à la baisse, le dernier prix d'exécution de fin d'année ayant été fixé à 552 € contre 616 € fin 2019.

Ce prix d'exécution est très inférieur à la valeur de réalisation de 631.85 € et au prix de reconstitution de 753.95 €.

Ce rapport est bien évidemment écrit avec les éléments dont nous disposons fin mars, il semble que dans l'esprit de tous, la deuxième partie de l'année 2021 devrait être une période de forte reprise.

Les documents prévisionnels qui nous ont été présentés par la société de gestion font apparaître un exercice 2021 encore dégradé mais en amélioration sans toutefois un retour des résultats sur leurs niveaux de 2019.

La bonne santé financière de notre SCPI, son endettement nul, les réserves dont elle dispose au niveau de son report à nouveau, et surtout le contexte financier avec des taux qui devraient rester durablement bas, font qu'Actipierre 1 dispose d'atouts non négligeables pour affronter 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 2021

—

Le Président du Conseil de Surveillance

Frédéric BODART

Adresse mail : bodart.fred@orange.fr

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

Le rapport sur les comptes annuels

A l'assemblée générale
SCPI 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 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles 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. 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 oeuvre 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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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 placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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 oeuvre 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

■ il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile immobilière 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 1^{er} juin 2021

—

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver**

Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Aux Associés SCPI 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, 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 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.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre 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 autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

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

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 CIOGER

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

■ Une commission de souscription 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 commission n'a été versée à ce titre en 2020.

■ Une commission de gestion 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.

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 401 605 €.

- Une commission de cession de parts :
 - 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).
 - 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 123,42 euros hors taxes, soit 148,10 euros taxes comprises au 1er janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1er 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) ;Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

- 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 2020, cette commission s'élève à 4 425 €.

- 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 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} juin 2021

—

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver**

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORDINAIRE

du 24 juin 2021

Ordre du jour

I.

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 2020

II.

Quitus à donner à la Société de gestion

III.

Approbation des conventions réglementées

IV.

Approbation de la valeur comptable

V.

Présentation de la valeur de réalisation

VI.

Présentation de la valeur de reconstitution

VII.

Affectation du résultat

VIII.

Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société

IX.

Pouvoirs en vue des formalités légales

Les résolutions

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2020, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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 2020.

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

TROISIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 37 283 444 euros, soit 243,68 euros pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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 96 672 589 euros, soit 631,85 euros pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 115 355 099 euros, soit 753,95 euros pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 425 640,88 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 777 167,65 euros, forme un revenu distribuable de 6 202 808,53 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 131 000,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 071 808,53 euros.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 clos le 31 décembre 2021.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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.



ACTIPIERRE 1

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.



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros
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
329 255 046 RCS PARIS

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:

