



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE COMMERCE

— ACTIPIERRE
EUROPE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de
828 510 euros
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux -
75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la
directive 2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE EUROPE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Éric FREUDENREICH
Vice-président : Monsieur Jean-Luc BRONSART

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Cyril BOURGUIGNON
Monsieur Philippe CARPENTIER
Monsieur Thierry DELEUZE
Monsieur Francis FERNANDEZ
Monsieur Serge VENDRAMINI
Monsieur Thierry VIAROUGE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA,
représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : Salustro Reydel,
représenté par Madame Béatrice De BLAUWE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

04

RAPPORT DE GESTION

- Editorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

22

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

37

LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)
- Informations requises par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)

40

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

41

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

44

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

56

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 29 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

— Dans un environnement encore largement marqué d'incertitude, les investisseurs ont continué de se montrer attentistes durant l'année 2021. Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a totalisé près de 25 Mds€, en baisse de 20% sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds€).

Le 4^{ème} trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 Mds€ investis, permettant ainsi de rester optimiste pour la suite.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, avoisinant 60% des volumes investis. Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1^{ère} couronne, les taux de rendement « prime » se sont stabilisés respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de La Défense et du croissant Ouest se sont contractés légèrement à 4,20% et 3,25%.

A Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont restés stables par rapport au 4^{ème} trimestre 2020, alors qu'ils se sont contractés dans les autres régions. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50 au 4^{ème} trimestre 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90 (contre 4,30 au 4^{ème} trimestre 2020).

A noter que le secteur de la logistique a représenté 20% de l'investissement, soit une hausse de 36% par rapport à 2020. Compte tenu de son attractivité, la logistique a connu une compression de son taux de rendement « prime » pour se stabiliser autour de 3,25%.

— Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise sanitaire qui a entraîné une série de confinements et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail s'est reprise de +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.

Les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté en décembre 2021 et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Toutefois, sur l'ensemble de

l'année 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -9% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20% pour la chaussure, de -14% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14% pour la beauté santé et de -13% pour l'habillement.

En raison, de la généralisation du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11% et +4%.

Il a toutefois impacté la fréquentation des magasins et des restaurants, qui a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et des grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que des gares a baissé de -30% et -40%.

Corolaire, sur l'ensemble de l'année, les ventes web des enseignes ont continué de croître (+15% par rapport à 2020) et ont retrouvé un niveau d'avant COVID.

L'investissement en commerces a représenté 12% des montants investis et a avoisiné 3 Mds€, dont 1 Md€ au dernier trimestre, en recul d'un tiers par rapport à 2020. Le commerce de périphérie s'est toutefois démarqué avec 1,4 Md€ investi, montant supérieur de 8% à la moyenne des 5 dernières années.

La part des fonds immobiliers et des SCPI dans les acquisitions est croissante. Elle s'est établie à 68%, supérieure à la moyenne des dix dernières années (47%).

Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeubles (3,05%) et les centres commerciaux (4,50%). Le taux de rendement « prime » des parcs commerciaux a connu une légère contraction au 4^{ème} trimestre pour se fixer autour 5,25%.

Au 4^{ème} trimestre, les loyers prime en commerce de pieds d'immeubles ont chuté par rapport au 4^{ème} trimestre 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille à respectivement à 10 080€/m²/an (non pondérés), 1575€/m²/an, 1 417 €/m²/an et 1 197€/m²/an. Ils sont en revanche restés stables à Marseille à 756 €/m²/an.

Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m²/an, 1 700€/m²/an et 1 200€/m²/an. A Paris et Lyon, les loyers ont respectivement chuté à 2 200€/m²/an et 1 900€/m²/an.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.

— Le marché immobilier allemand s'est révélé particulièrement résilient pendant la crise sanitaire et a constitué le premier marché à l'investissement en Europe : 111 Mds€ ont été investis en 2021, en hausse de 40 % par rapport à l'année précédente.

Il a été particulièrement porté par des opérations exceptionnelles de fusions acquisitions dans le secteur résidentiel et par la recherche de rendements sécurisés en bureaux.

A noter que pour répondre à la demande croissante de locaux conformes aux critères ESG, l'investissement en VEFA a pris de l'ampleur.

En 2021, les volumes d'investissement en bureaux se sont élevés à 26 Mds€ (+2 % par rapport à 2020), se maintenant au-dessus de la moyenne décennale, même pendant la crise sanitaire.

En sortie de crise, les loyers ont adopté des progressions hétérogènes. Si Berlin a attiré de plus en plus d'entreprises désirant des surfaces modernes et flexibles, en dehors de la capitale les loyers sont restés quasi-stables sur un an après avoir sensiblement progressé ces dernières années.

L'attrait pour les marchés de bureaux allemands a favorisé la compression des taux de rendement dans les principaux centres d'affaires : ils avoisinent 2,6% en moyenne.

La tendance baissière des volumes investis dans le commerce témoigne du désengagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Avec 8 Mds€ investis sur l'année 2021, ils ont baissé de 15% par rapport à l'année précédente, et ce malgré le retour de la consommation des ménages après la crise de la COVID.

Conséquence de l'évolution des modes de consommation, les taux de rendement prime suivent des trajectoires diverses : alors que celui des commerces de pieds d'immeubles retrouve quasiment son niveau pré-crise (de 2,75% à Munich à 3,4% à Düsseldorf), celui des centres commerciaux augmente significativement (proche de 4,9%). En revanche, celui des retail parks poursuit sa baisse, et avoisine 4,8%. Les projections de rendement sont plutôt favorables aux actifs de commerce. La correction des prix s'étant déjà largement effectué, la performance en termes de rendement

globaux semble favoriser les actifs « core » en commerce.

— En Espagne, la croissance des ventes au détail est restée positive au 4^{ème} trimestre 2021, et a surpassé le trimestre précédent (9,83% au 4^{ème} trimestre 2021 contre 5,23% au 3^{ème} trimestre 2021). Ainsi, les ventes au détail progressent de près de 9% pour l'ensemble de l'année 2021.

Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeubles et des centres commerciaux ont diminué en moyenne -4,8% et se sont stabilisés pour les centres commerciaux au 4^{ème} trimestre 2021 sur les deux grands marchés espagnols par rapport au 4^{ème} trimestre 2020.

Les taux de rendements prime des commerces de pieds d'immeubles se sont compressés de 25 pb à respectivement 3,25% à Barcelone et à Madrid. Les taux de rendement prime des centres commerciaux se sont stabilisés à 5,50% sur les mêmes marchés au 4^{ème} trimestre 2021 par rapport au 4^{ème} trimestre 2020.

— Le PIB belge a augmenté de 6% en 2021, avec une inflation qui a continué à augmenter sensiblement (5,17% au 4^{ème} trimestre 2021). Les ventes du commerce de détail ont progressé de près de +7% pour l'année 2021 grâce aux mesures prises par le gouvernement pour préserver les emplois et les salaires.

Les taux de rendements prime pour les commerces de centre-ville à Bruxelles se sont stabilisés au 4^{ème} trimestre 2021 autour de 4,25%. Les taux de rendement prime des centres commerciaux se sont également stabilisés sur un an à 5,00%.

— La levée progressive des mesures sanitaires aux Pays-Bas a été bénéfique à la reprise économique, avec une croissance de 4,6% en 2021. L'inflation a cependant continué d'augmenter et a atteint 4,6% au 4^{ème} trimestre 2021 en raison de la forte augmentation des prix de l'énergie. Les ventes du commerce au détail ont augmenté de l'ordre de 6% en 2021 contre 4% en 2020.

Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeuble se sont décompressés à 4,30% à Rotterdam et à Utrecht. A Amsterdam et à La Haye, les taux de rendements prime des commerces de pieds d'immeubles se sont stabilisés à respectivement à 3,30% et 4,50%.

Les taux de rendements prime des centres commerciaux se sont stabilisés sur l'ensemble des marchés à 6,00%.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€. Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

A noter que parmi les SCPI, OPCI grand public et Sociétés Civiles à vocation immobilière, les 30 fonds ayant obtenu la labellisation ISR ont capté près du quart de la collecte nette de l'année.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 7,8 Mds€ d'acquisitions en 2021 (8,4 Mds€ en 2020 et 4,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58%), la santé et l'éducation (17%), les locaux commerciaux (11%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (3%). D'un point de vue géographique, elles ont

La diversification européenne et en classe d'actifs a été renforcée par deux investissements dans des bureaux récents en Allemagne, à Cologne et à Brême.

“

ciblé l'Ile-de-France à 35% l'étranger à 34% (dont 10% en Allemagne), et les régions à 30%.

Les arbitrages représentent 1,5 Md€ (1,2 Md€ en 2020) et concernent aux deux tiers des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

Concernant ACTIPIERRE EUROPE :

— Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 3%, représentant un montant de souscriptions net de 24,9 M€. Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 708 M€, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Le prix de souscription à 210 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

— Au cours de l'année 2021, la diversification européenne et en classe d'actifs a été renforcée par deux investissements dans des bureaux récents en Allemagne, à Cologne et Brême, pour un montant total de 17,6 M€.

Parallèlement, le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser la cession de l'actif de Falkensee en Allemagne, et celle d'un portefeuille de commerces de province en pieds d'immeubles, non stratégique et sans perspectives d'améliorations, pour un prix de vente global de 26,8 M€. Les arbitrages de l'exercice ont permis de dégager une plus-value nette de 5,65 M€.

Depuis la fin de l'année 2016, la taille du patrimoine a augmenté de 74% en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

— A la clôture de l'exercice 2021, ACTIPIERRE EUROPE présente un solde à investir de 16,6 M€. Un investissement dans un actif qualitatif de diversification permettra de résorber une grande partie de ce solde en début d'année 2022.

— Au 31 décembre 2021, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est réparti sur 158 sites pour une superficie avoisinant 243 000 m². Il compte près de 500 locataires. D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de

785 M€, et composé à 96% de murs de commerces, il est localisé à 71% en France et à 29% en zone euro (Allemagne, Espagne, Belgique et Pays-Bas). SCPI précurseur de l'investissement en Allemagne, ACTIPIERRE EUROPE est présent sur ce marché depuis 2008.

ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (60%) et six immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 40%).

— La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 1,4% à périmètre constant. La valorisation globale hors droits du patrimoine, dont près de la moitié a été acquis durant les cinq dernières années, est légèrement supérieure à son prix de revient.

A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

— L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un peu plus de 34 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Eu égard à l'environnement sanitaire, le taux d'occupation financier moyen se maintient à un niveau satisfaisant, à 93,5%.

Les contributions aux loyers sont fournies à 89% par des enseignes nationales ou internationales, et 51% sont issus des secteurs de l'alimentaire et de l'équipement de la maison.

— Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 9% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 32 960 902 €. Cette progression est à corréliser avec celles des loyers facturés et des produits de participations qui ont augmenté globalement de 5% (+ 2M€) d'un exercice à l'autre suite aux investissements réalisés en fin d'année 2020 et en 2021.

— Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2021, la distribution nette s'établit à 7,68 €, en augmentation de 7% par rapport à 2020. Le taux de distribution se fixe à 4,00% (avant fiscalités française ou étrangère payées par la SCPI pour le compte des associés), notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 0,28 € par part, et il représente en fin d'exercice 0,4 mois de distribution.

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 3,80%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

Par ailleurs, il vous est proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur l'augmentation du capital social maximum statutaire, pour le porter de 800 millions d'euros à 1 milliard d'euros. Le capital social d'ACTIPIERRE EUROPE se rapprochant d'année en année du maximum actuel (800 M€), il apparaît nécessaire d'augmenter ce dernier, de manière raisonnable, pour continuer à développer votre SCPI.

ACTIPIERRE EUROPE a plutôt bien traversé la crise de la Covid-19, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques, notamment un socle de résistance assis sur une grande diversité de formats de distribution (pieds d'immeubles, moyennes surfaces alimentaires, centres commerciaux de centre-ville et de périphérie, et parcs d'activités commerciales), une grande diversité de locataires, tant par leur taille que par leurs activités (près de 40% des loyers sont issus du secteur alimentaire), et une gestion locative qui a visé à accompagner les locataires durant deux années difficiles.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

En tout état cause, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenable à la location.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

LES DONNEES ESSENTIELLES

AU 31 DECEMBRE 2021

Chiffres clés

2007	Année de création	904 775 370 euros	Capitaux collectés
2057	Terme statutaire	2,48%	Ratio dettes et autres engagements
20 862	Nombre d'associés	210,00 €	Prix de souscription de la part
4 422 992	Nombre de parts	928 828 320 euros	Capitalisation au prix de souscription
707 678 720 euros	Capital social	191,10 €	Valeur de retrait de la part
801 532 860 euros	Capitaux propres	Néant	Parts en attente de retrait

Patrimoine

158	Nombre d'immeubles	93,51%	Taux moyen annuel d'occupation financier
487 dont 303 en France	Nombre de baux	94,81%	Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2021
96,22%		96,22%	Taux moyen annuel d'occupation physique
251 849 m ²	Surface	96,51%	Taux d'occupation physique au 31/12/21

Compte de résultat

47 631 878 € 29 181 471 € 11 645 537 €	Produits de l'activité immobilière en 2021 dont loyers dont produits des participations contrôlées	32 960 902 € soit 7,61 euros par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)	Résultat de l'exercice
		33 286 852 € soit 7,68 euros par part 8,39 euros par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2021)	Revenu distribué

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne

5 ans
(2016-2021)

2,04%

10 ans
(2011-2021)

4,40%

Taux de distribution 2021

4,00%^(*)

Moyenne nationale 2021 SCPI à prépondérance Commerces
4,16%

Moyenne nationale 2021 SCPI Immobilier d'entreprise
4,45%

Variation du prix de souscription

0,00%

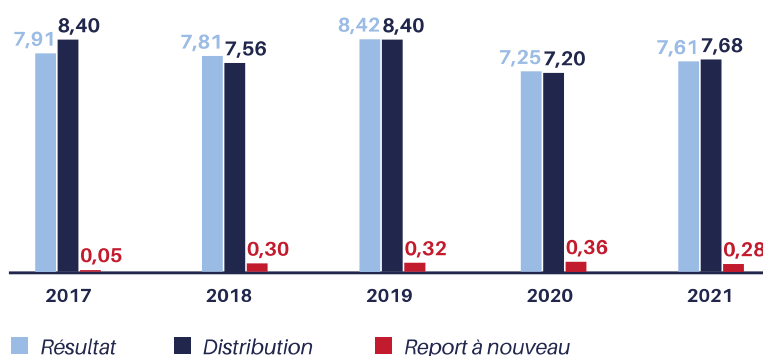
(*) Avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés.

En euros

	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	801 532 860	181,22	0,80 %
Valeur vénale / expertise	784 903 906	177,46	-3,72 %
Valeur de réalisation	805 308 787	182,07	1,38 %
Valeur de reconstitution	938 293 772	212,14	1,05 %

**VALEURS
SIGNIFICATIVES**

**Résultat, revenu et plus-value
distribués, report à nouveau**
(en €/part depuis 5 ans)



Le patrimoine immobilier

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

ACTIPIERRE EUROPE investit, de manière directe ou indirecte, ses capitaux dans :

- des immeubles à usage de commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux etc...) et à titre de diversification dans d'autres types d'actifs immobiliers non listés précédemment (tels que notamment les bureaux, les résidences, les résidences gérées, les hôtels, les locaux d'activités etc...), dans la limite de 20 % de la valeur du patrimoine ;
- en France et en zone euro exclusivement.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

En outre, il est possible à ACTIPIERRE EUROPE de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale ordinaire du 30 mars 2017 a autorisé la Société de gestion à utiliser la trésorerie

disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit dans la limite de 154,6 M€ pour l'exercice 2021.

ACTIPIERRE EUROPE a la possibilité :

- d'acquérir des actifs en zone euro : AEW cible actuellement essentiellement l'Allemagne, l'Espagne, la Belgique et les Pays-Bas mais n'exclut pas d'investir dans d'autres pays s'ils présentent des perspectives attrayantes et une fiscalité compatible.

- de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif. Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à ACTIPIERRE EUROPE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

AEW souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

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, sociales et de gouvernance 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).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

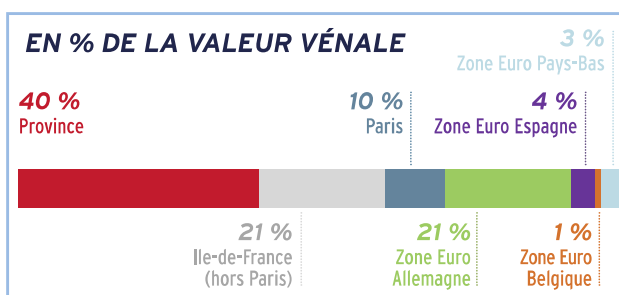
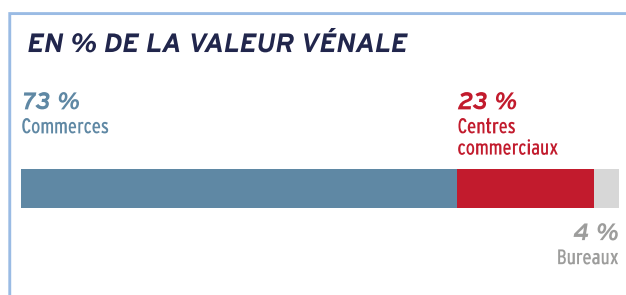
Au 31 décembre 2021, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est réparti sur 158 sites pour une superficie de 251 849 m².

En valeur vénale (valeur d'expertise hors droits), le patrimoine est localisé à 71% en France et à 29% en zone euro (Allemagne, Espagne, Belgique et Pays-Bas). SCPI précurseur de l'investissement en Allemagne, ACTIPIERRE

EUROPE est présent sur ce marché depuis 2008.

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 96% et de bureaux à hauteur de 4%.

ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (60%) et six immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 40%).



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.

Investissements et arbitrages sur 5 ans (en M€)	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2017	0,95	206,08	19,18
2018	2,38	70,72	-8,75
2019	0,51	89,26	-15,02
2020	0,03	26,70	-24,29
2021	26,70	3,86	16,57
Total	30,57	396,62	

Au cours de l'année 2021, la diversification européenne et en classe d'actifs a été renforcée par deux investissements dans des bureaux en Allemagne, à Cologne et Brême, pour un montant total de 17,6 M€.

Depuis la fin de l'année 2016, la taille du patrimoine a augmenté de 74% en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs. A la clôture de l'exercice 2021, ACTIPIERRE EUROPE présente un solde à investir de 16,6 M€.

LES CESSIONS

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2021.

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. Les entreprises bénéficiant de conditions de financement attractives la vente de locaux vacants à des utilisateurs est également privilégiée pour optimiser les prix de cession.

En tout état de cause, cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser la cession de l'actif de Falkensee en Allemagne, et celle d'un portefeuille de commerces de province en pieds d'immeubles, non stratégique et sans perspectives d'améliorations, pour un prix de vente total de 26,8 M€. Un lot de 10 m² (réserves) à Clermont-Ferrand a également été arbitré pour un prix de 10 500 €.

— Falkensee (Allemagne)

Suite au rachat de la chaîne allemande de supermarchés « REAL » par un opérateur étranger, ACTIPIERRE EUROPE a cédé l'actif de Falkensee dont REAL était locataire.

Cet actif de 8 800 m² acquis en 2014 a été cédé pour 25,5 M€. La transaction fait ressortir une plus-value nette de 5 787 525 €, soit +23% par rapport au prix de revient comptable (17 977 742 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 119 423 € et d'un impôt sur les plus-values de 1 574 630 €.

— France - province : portefeuille de 5 actifs de commerces

Un portefeuille de commerces de province en pieds d'immeubles de 469 m², acquis en 2012 et jugé non stratégique et sans perspective d'améliorations, a été cédé pour 1,27 M€. La transaction fait ressortir une moins-value nette de 142 356 €, soit -10% par rapport au prix de revient comptable (1 465 192 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 6 143 € et d'honoraires de commercialisation de 35 750 €.

— Clermont-Ferrand (63) - 11, rue des Gras

Un local de réserves a été cédé pour 10 500 €. La transaction fait ressortir une plus-value nette de 2 072 €, soit + 20% par rapport au prix de revient comptable (8 374 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 54 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 5 647 240 € par rapport au prix de revient (+29%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 125 621 €, d'honoraires de commercialisation de 35 750 € et d'impôts sur les plus-values de 1 574 630 €.

Au 31 décembre 2021, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 4 895 418 €, soit 1,11 € par part créée.

LES ACQUISITIONS

En début d'année 2021, ACTIPIERRE EUROPE présentait un surinvestissement de 21,8 M€.

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et le recours éventuel à l'endettement autorisé par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de deux acquisitions indirectes pour un montant de 17,60 M€.



— Allemagne - Cologne

ACTIPIERRE EUROPE a acquis, par le biais de la SCI (Société Civile Immobilière) PC7 (quote-part de 20%), un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne), pour un montant de 13,77 M€.

Le transfert de propriété effectif a été opéré le 1^{er} janvier 2021. Livré en 2013, l'immeuble KölnCubus bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold. Il développe une surface de 11500 m², intégralement louée avec une durée moyenne d'engagement de 6 ans.

L'investissement, d'un montant global de 64,7 M€, soit un taux de rendement immobilier de 3,6%, a été réalisé en partenariat avec 2 autres SCPI et 2 OPCI grand public gérés par AEW à la stratégie d'investissement comparable.



— Allemagne - Brême

Le 31 mai 2021 ACTIPIERRE EUROPE a acquis par le biais de la SCI PC 7 (quote-part de 20%), un immeuble de bureaux situé au cœur de la ville de Brême (Allemagne), dans un quartier en pleine croissance, pour un montant de 3,86 M€. Rénové en 2020, il développe 6 200 m² loués depuis sa livraison en 1973 à un acteur du secteur de l'alimentation leader mondial dans le commerce du thé et du café, avec une durée d'engagement de près de 5 ans.

Ville historique et hanséatique, Brême est également le second port allemand en tonnage et une ville industrielle de premier plan, accueillant les usines et sièges sociaux de grands groupes internationaux, avec environ 90 000 m² de bureaux loués chaque année.

L'investissement, d'un montant global de 20,4 M€, soit un taux de rendement immobilier de 4%, a été réalisé en partenariat avec 2 autres SCPI et 2 OPCI grand public gérés par AEW à la stratégie d'investissement comparable.

Depuis la fin de l'année 2016, la taille du patrimoine a augmenté de 74% en valeur vénale (de 452 M€ à 785 M€), améliorant ainsi très sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	879 837 870	24 937 500	904 775 370
+ Plus ou moins value sur cessions d'immeubles	- 483 454	5 378 872	4 895 418
+ Divers (cc)			
- Commissions de souscription	-86 602 646	- 4 898 103	-91 500 749
- Achat d'immeubles	-465 114 979	- 636 380	-465 751 359
- Immobilisations en cours	- 67 209	67 209	-
- Titres de participations contrôlées	- 332 265 883	- 5 762 017	- 338 027 900
+ Vente d'immeubles	3 333 147	19 299 966	22 633 113
- Frais d'acquisition	- 26 804 870	985	- 26 803 885
- Divers ⁽¹⁾	6 373 245	2 545 756	8 919 001
=SOMME RESTANT A INVESTIR	- 21 794 779	40 866 579	19 071 800
Avance en CC NANCY	- 2 500 000		- 2 500 000
=SOMME RESTANT A INVESTIR	- 24 294 779	40 866 579	16 571 800

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

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2021, ACTIPIERRE EUROPE présente au 31 décembre 2021 un solde à investir de 16,6 M€.

L'Assemblée générale ordinaire du 30 mars 2017 a autorisé la Société de gestion à utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale ; soit dans la limite de 154,6 M€ pour l'exercice 2021.

Cette faculté est consentie jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

En pratique, la facilité de caisse (20 M€) est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

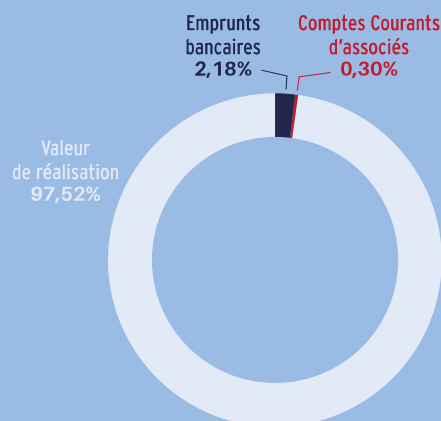
Un contrat d'ouverture de crédit a été souscrit en 2018 auprès de la Banque Palatine pour une durée de 5 ans d'un montant de 25 M€, utilisé à hauteur de 18 M€ au 31 décembre 2021 (22 000 000 € au 31/12/2020).

Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,30 % et la commission de non utilisation de 0,52 %.

Une opération de garantie de taux plafond (CAP) au taux de 0 % a été conclue pour une durée de 5 ans et couvre 100 % de la ligne de crédit.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 288 853 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 125 442 €.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS



Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :

— des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-baux, VEFA) ;

par

— l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

Compte tenu de l'endettement bancaire et des comptes courants d'associés dans les SCI, il s'établit à 2,48% à la clôture de l'exercice.

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 4 juin 2021, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par ACTIPIERRE EUROPE.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs:

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE EUROPE de la vente de la totalité des actifs;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

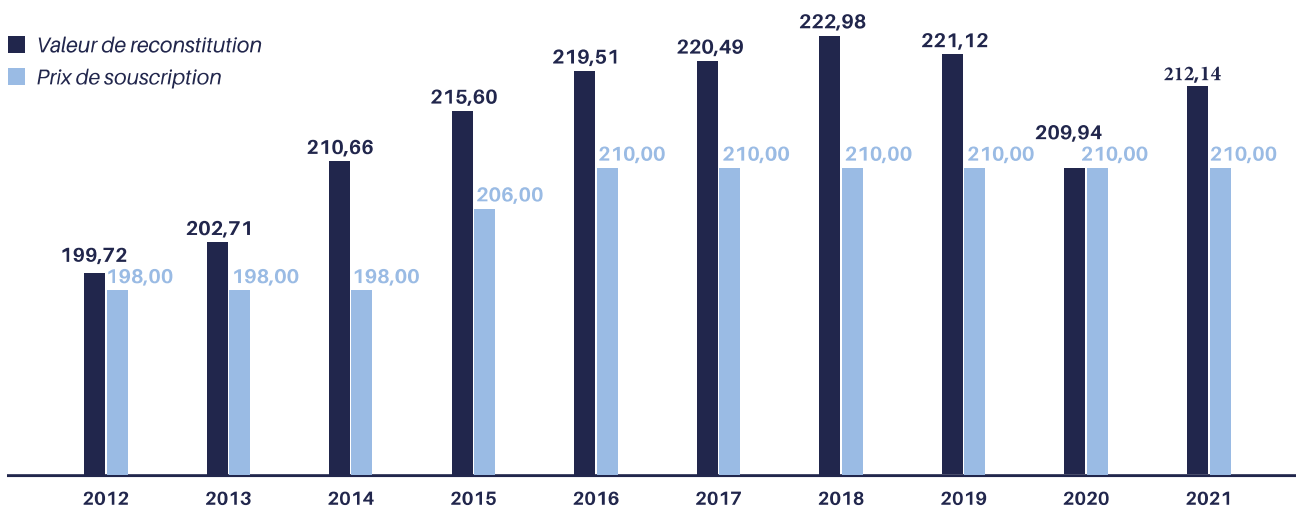
Coût historique des terrains et des constructions locatives	443 185 455
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	338 027 900
Valeur comptable nette	801 532 860
Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>)	784 903 906

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	443 185 455	-	-
- Provisions pour gros entretiens	- 224 265	-	-
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	338 027 900	-	-
- Autres éléments d'actifs	20 543 770	20 353 653	20 353 653
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		784 955 134	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus et CAP			833 493 680
- Commissions de souscription théorique			84 446 439
TOTAL GLOBAL	801 532 860	805 308 787	938 293 772
NOMBRE DE PARTS	4 422 992	4 422 992	4 422 992
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	181,22	182,07	212,14

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2021 (210,00 €) est inférieur de 1% à la valeur de reconstitution par part (212,14 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2021 (191,10 €) est supérieure de 5% à la valeur de réalisation par part (182,07 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART SUR 10 ANS (au 31 décembre)



L'Assemblée générale ordinaire du 24 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de 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 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Écart Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant en %
Commerces - Paris	62 203 175	64 090 000	3,03	68 900 000	65 394 000	-1,99	-1,99
Bureaux - Paris	6 087 088	6 430 000	5,63	6 910 000	6 810 000	-5,58	-5,58
Commerces - Ile-de-France	100 667 732	107 670 000	6,96	115 740 000	105 870 000	1,70	1,70
Commerces - Province	172 875 839	186 762 000	8,03	199 661 000	184 137 000	1,43	2,00
Commerces - Zone Euro	99 596 650	105 721 000	6,15	112 289 000	121 646 000	-13,09	4,83
Immobilisations en cours	1 754 970						
Total Actifs immobiliers détenus en direct	443 185 454	470 673 000	6,20	503 500 000	483 857 000	-2,72	1,87
Commerces France	204 044 636	187 941 498	-7,89	197 338 573	188 172 368	-0,12	-0,12
Commerces Zone Euro (Allemagne)	116 100 000	109 288 331	-5,87	114 752 748	107 479 872	1,68	1,68
Bureaux Zone Euro (Allemagne - Cologne et Brême)	17 883 264	17 001 077	-4,93	17 851 131	13 797 728	23,22	-
Total immobilisations financières contrôlées	338 027 900	314 230 906	-7,04	329 942 451	309 449 968	1,54	0,53
TOTAUX	781 213 354	784 903 906	0,47	833 442 451	793 306 968	-1,06	1,35

Conformément à ses statuts, ACTIPIERRE EUROPE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participations dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2021, ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (60% de la valeur vénale) et six immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 40% de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées. Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

ACTIPIERRE EUROPE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient ACTIPIERRE EUROPE. Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, ACTIPIERRE EUROPE détient des participations à hauteur de :

- 33,14% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 6 » comprenant 11 murs de magasins loués à

l'enseigne Monoprix. Ils sont situés à Aix En Provence, Vienne, Courbevoie, Carcassonne, Lyon Croix Rousse, Herblay, Nice, Poitiers, RUEIL MALMAISON, Strasbourg et Vannes.

- 50% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 4 » comprenant 10 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix. Ils sont situés à Arcachon, Bourgl-la-Reine, Charenton-le-Pont, Colmar, Fontainebleau, Le Bouscat, Le Raincy, Trouville, Vichy, et Montpellier.
- 50% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 5 » comprenant 18 murs de magasins et un centre commercial en Allemagne. Ils sont situés à Lorrach, Konstanz, Rosenheim, Kaufbeuren, Ingolstadt, Straubing, Nurnberg, Bad Kreuznach, Mainz, Aschaffenburg, Fulda, Wuppertal, Essen, Lunen, Bielefeld, Berlin, Oldenburg, Bremerhaven et Hochstadt.
- 50% dans les Sociétés Civiles Immobilières « CC NANCY I » et « CC NANCY II » détenant 75% de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54) ;
- 20% dans la Société Civile Immobilière « PC 7 » comprenant 2 immeubles de bureaux en Allemagne entrés en patrimoine durant l'exercice (Cologne et Brême).

	SCI PLACEMENT CLOGER 4	SCI PLACEMENT CLOGER 5	SCI PLACEMENT CLOGER 6	PC7	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2020	2017	2017	
Pourcentage de détention	50%	50%	33,14%	20,00%	50,00%	50,00%	
Caractéristique du portefeuille / Localisation	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Cologne & PTF Breme	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Commerces	Commerces	
Surface en m²	20 941	37 879	16 129	3 537	8 049	3 545	90 080
Compte-courant	0	0	0	0	1 600 000	900 000	2 500 000
Coûts d'acquisition	63 904 600	116 100 000	54 539 386	17 883 264	78 908 499	12 893 549	344 229 298
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	138 860 000	215 340 000	176 750 000	83 300 000	101 200 000	19 300 000	734 750 000
Actif net réévalué	69 765 933	109 288 331	59 038 418	17 001 077	49 668 127	9 469 021	314 230 906

Compte tenu des investissements et arbitrages de l'exercice, l'évaluation du patrimoine, détenu directement et indirectement, enregistre une baisse de 1% (-8,4 M€), à comparer à une baisse des valeurs bilantielles de 1,6%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus directement enregistre globalement une hausse annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investissements et les cessions de l'exercice) de 1,87%. La hausse est de 1,7% pour les commerces de région parisienne, de 2% pour les commerces de province et de 4,8% pour les commerces en zone euro (Allemagne, Belgique, Espagne et Pays-Bas). Les commerces et bureaux parisiens régressent quant à eux de respectivement 2% et 5,6%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) progresse de 0,53% à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 785 M€, en augmentation à périmètre constant de 1,35%.

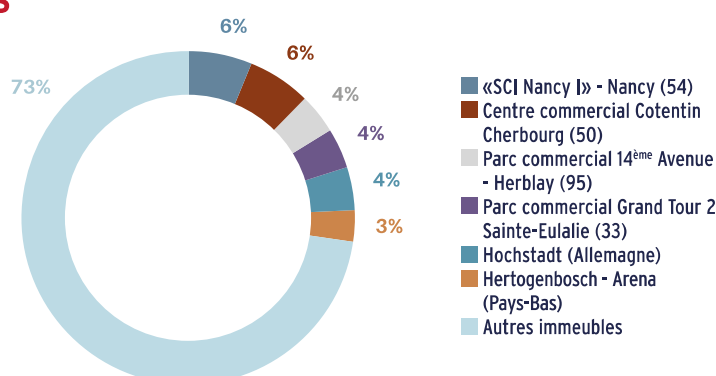
Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont respectivement supérieures de 0,47% et 6,69% à leur prix de revient.

Il convient à cet égard de remarquer que près de la moitié du patrimoine a été acquis durant les cinq derniers exercices (2017 à 2021).

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 6 actifs sur 158 représentent 27% de la valeur vénale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à de multiples locataires.
- 2 actifs représentent chacun 6% de la valeur globale du patrimoine.
- Le Centre commercial Saint-Sébastien à Nancy représente près de 6,5% de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une centaine de locataires.



LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un peu plus de 34 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 93,51%.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2020 et durant l'exercice, les produits immobiliers (principalement les loyers et charges facturées, et les revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 47 631 878 € contre 44 757 419 € l'exercice précédent, soit + 2,9 M€ (+6%).

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (87%) par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Darty, Decathlon, Picard, Monoprix, Casino, Lidl, Rewe, Aldi, Edeka, Real, ...).

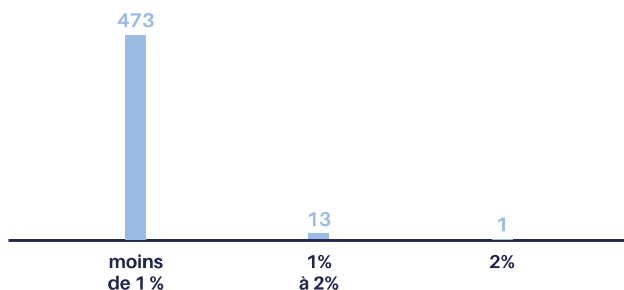
La répartition géographique par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus directement et indirectement est la suivante :

- France - enseignes nationales et internationales : 60 %
- France - enseignes indépendantes / franchisés : 10 %
- Zone euro - enseignes nationales et internationales : 24 %
- Zone euro - enseignes indépendantes : 6 %

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

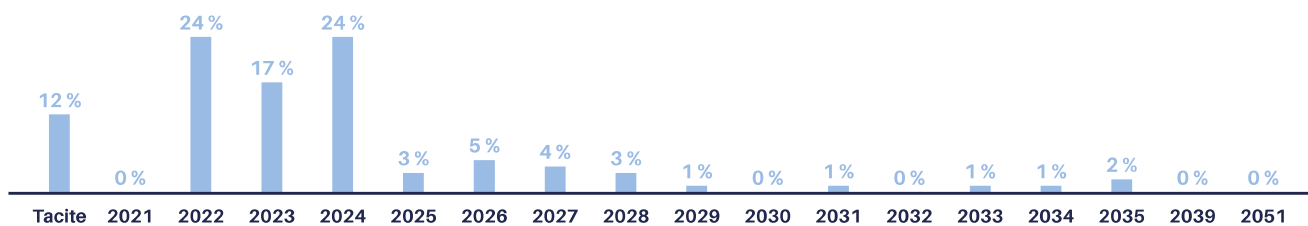
En pourcentage du montant des loyers HT facturés



Au 31 décembre 2021, ACTIPIERRE EUROPE compte 487 baux (503 en 2020) : 303 en France, 160 en Allemagne, 8 en Espagne, 4 en Belgique et 12 aux Pays-Bas.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 473 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 14% des loyers.

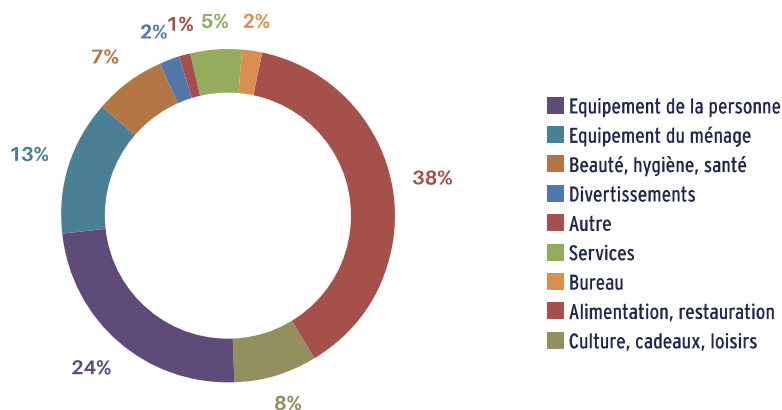
% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2021 :

- 12% des loyers en cours sont relatifs à des baux renouvelés durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 41% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2023 ;
- près d'un quart des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2024 et 2025 ;
- 19% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2026 et au-delà (dont 0,2% en 2051).

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE



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 exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

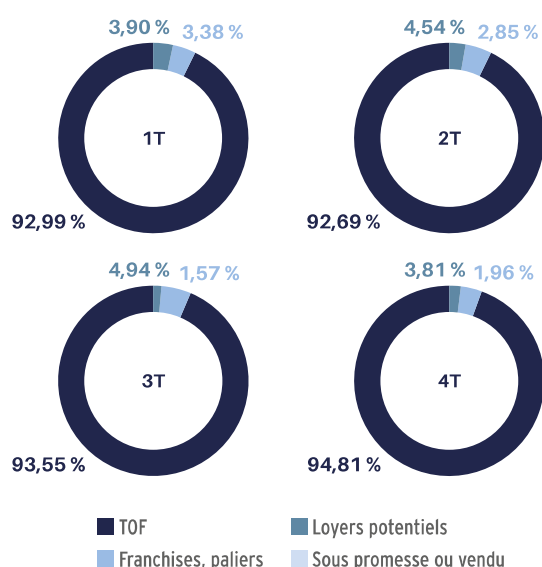
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 94,81% pour le quatrième trimestre 2021 (95,17% au quatrième trimestre 2020).

Le taux d'occupation financier moyen 2021 ressort à 93,51%, en baisse par rapport à l'année précédente (93,85%).

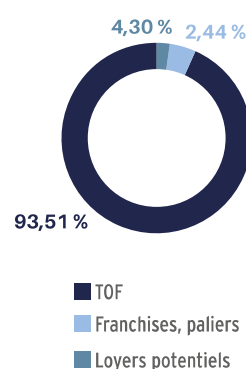
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui à 96,51% à la fin de l'exercice (95,48% en début d'année).

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 96,22% (96,67% pour l'année 2020).

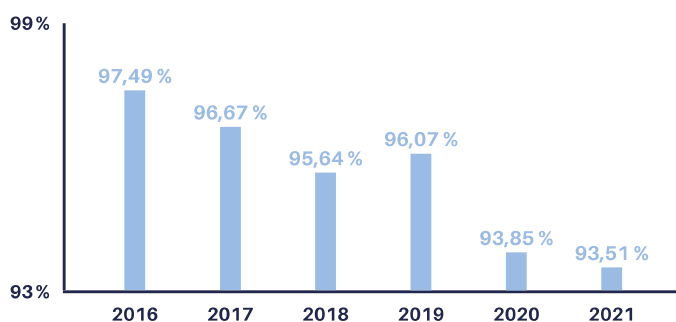
DÉCOMPOSITION DU TOF DES 4 DERNIERS TRIMESTRES



DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2021



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



LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée (hors VEFA) à 251 849 m² contre 248 320 m² à la fin de l'exercice 2020 (+14%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 13%.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde nettement positif de 2 909 m² entre les libérations (8 757 m²), et les relocations (11 666 m²).

Ce sont un peu plus de 34 000 m² (14% de la surface totale) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 11 666 m² de relocations (nouveaux baux), 13 250 m² de renouvellements de baux et 9 269 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 61 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 8 757 m² pour un total de loyers de 2,4 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour un quart sur les centres commerciaux Bonaire à Valencia (Espagne) et Arena aux Pays-Bas.

Parallèlement, 43 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 11 666 m² pour un total de loyers en année pleine de 2,4 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour près de 30% sur le centre commercial de Valence (Espagne).

Par ailleurs, 32 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 13 250 m² pour un total de loyers en année pleine de 3,3 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à 40% sur cinq commerces à Sainte-Eulalie, Saint-Ouen, Paris 18^e et Avignon.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établissent à 8 481 m², en diminution de 25% par rapport à l'année précédente (11 236 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,7 M€ contre 1,9 M€ en 2020 (-12%). Ces surfaces sont concentrées sur trois lignes qui représentent 52% de la vacance : Nancy (1 961 m²), Sainte-Geneviève-des-Bois (1 553 m²) et Pays-Bas/Arena (867 m²).

GESTION IMMOBILIÈRE LIÉE À LA CRISE SANITAIRE

Les mesures d'accompagnements des locataires suite aux deux vagues de restrictions et fermetures au 1^{er} semestre et au 4^{ème} trimestre 2020, se sont poursuivies sur l'exercice 2021.

Environ 300 commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. La date butoir de l'arrêt des négociations a été fixée au 31 décembre 2021, pour les deux vagues.

Suite à la vague 1 (1^{er} semestre 2020), 192 locataires commerces sur 460 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers (2,19 M€) ou allègements

de loyers (réductions du loyer sur une période limitée pour 480 K€). Ces mesures, d'un montant total de 2,67 M€ réparti sur 2020 et 2021, inférieur de 50% aux premières prévisions, représentent en moyenne 1,7 mois de loyers.

Suite à la vague 2 (4^{ème} trimestre 2020), 85 locataires commerces sur 460 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers pour 391 K€, montant inférieur de 68% aux premières prévisions. Ces abandons entrent dans le dispositif de la loi de finances 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt de 0,027 € par part en jouissance sur l'exercice entier.

TRAVAUX

Au cours de l'année 2021, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 561 K€.

Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI se sont élevés à 561 337 € en 2021 (produit de 13 K€ en 2020 suite à une régularisation de travaux sur le site de Falkensee). Ils s'élèvent en moyenne annuelle à 379 K€ sur les 5 derniers exercices.

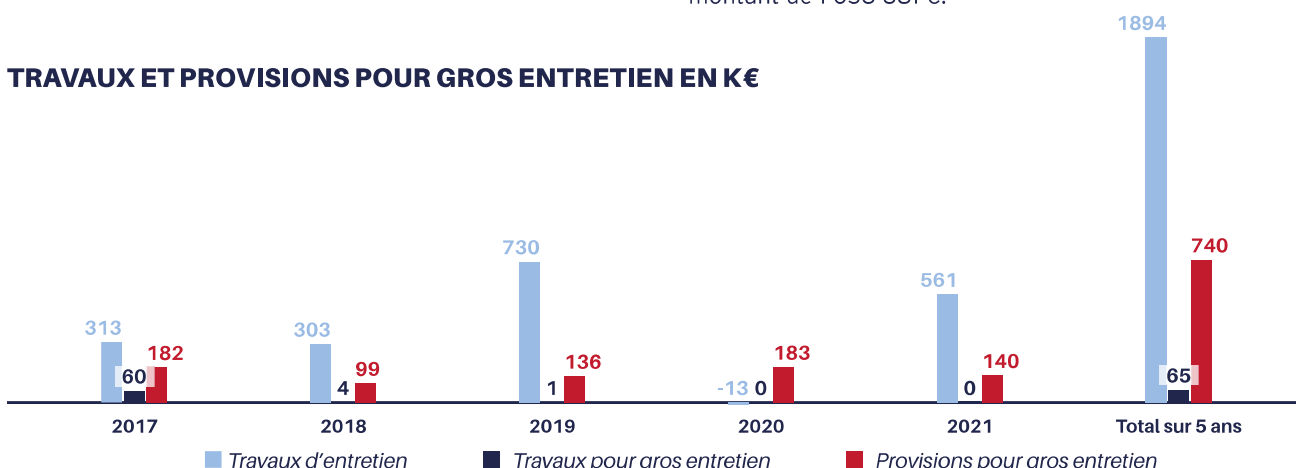
Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 139 793 €, et une reprise sur provisions a été passée pour 96 865 €.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2021 un montant total de 224 265 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2021, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée (idem en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 13 K€.

Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2021, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 1 036 681 €.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



Les principaux travaux immobilisés concernent :

- Carcassonne : ravallement des façades pour 413 K€ ;
- Aix-en-Provence : modification ascenseur de charges et remplacement des menuiseries pour 336 K€ ;
- Espagne : division d'une cellule commerciale pour 277 K€ ;

- Pays-Bas / Arena : remplacement partiel des escalators pour 264 K€ ;
- Allemagne : étanchéité de la toiture pour 261 K€ ;
- Charenton : étanchéité de la toiture pour 141 K€.

LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 2 352 624 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 1 258 064 €, le solde net de l'exercice 2021 est une charge de 1 094 560 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 5 199 919 €.

Les principaux contentieux, qui concernent 7 locataires, représentent 16% de ce montant.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 3,97% des loyers facturés (8,30% au 31 décembre 2020 et 2,57% au 31 décembre 2019).

Les résultats et la distribution

Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 9% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 32 960 902 €. Cette progression est à corrélérer avec celles des loyers facturés et des produits de participations qui ont augmenté globalement de 5% (+2M€) d'un exercice à l'autre suite aux investissements réalisés en fin d'année 2020 et en 2021.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2021, la distribution nette s'établit à 7,68 €, en augmentation de 7% par rapport à 2020. Le taux de distribution se fixe à 4% (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 0,28 € par part, et il représente en fin d'exercice 0,4 mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 32 960 902 € en hausse de 9% par rapport à l'exercice précédent (+2,8 M€). Les produits immobiliers augmentent de 6% (+ 2,9 M€), et notamment les loyers facturés et les produits des participations contrôlées, en progression de 5% (+ 2 M€) suite à la participation d'ACTIPIERRE EUROPE dans une SCI détenant deux actifs de bureaux en Allemagne.

Dans un contexte de taux négatifs ou très faibles, le résultat financier présente une charge nette de 432 K€, composé essentiellement des charges d'intérêts d'emprunt.

Le revenu trimestriel courant distribué par part a été fixé à 1,92 € à compter du premier trimestre 2021. Au total, le montant distribué en 2021, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier s'établit à 7,68 € en augmentation de 7% par rapport à 2020 (7,20 €).

Les impôts sur les revenus fonciers étrangers (1 533 372 €) et sur les plus-values immobilières (1 574 630 €) payés par la

SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 3 108 002 €. Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 8,39 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (7,68 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 7,61 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 325 950 € (1% du revenu courant distribué).

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 4 juin 2021, un prélèvement de 0,36 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021 (soit au total 42 750 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2020. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

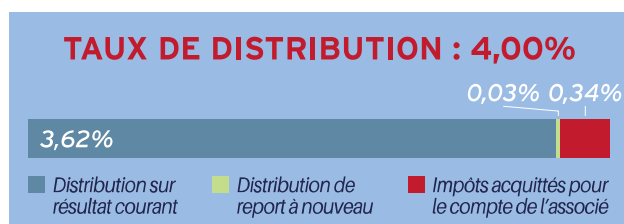
Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2021, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 1 247 705 € contre 1 530 906 € en début d'exercice, soit 0,28 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2021), ce qui représente une réserve équivalent à 0,4 mois de distribution courante.

Le prix de souscription (210,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2021.

Conséquence de la hausse du montant distribué sur l'exercice, le taux 2021 de distribution augmente à 4,00% (3,67% en 2020).

Il demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION



Les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

Le taux de distribution d'ACTIPIERRE EUROPE demeure satisfaisant dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » d'ACTIPIERRE EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 3,8%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

ACTIPIERRE EUROPE, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

Sur une plus longue période, le taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 2,04% sur cinq ans et 4,40% sur dix ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2021 sur la base de la valeur de retrait.

Ces taux doivent être appréciés en tenant compte que les premiers investissements ont été réalisés en décembre 2008, et que le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôts sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités ⁽²⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽³⁾	Taux de distribution en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	210,00	8,40	8,60	210,00	4,10%	0,05
2018	210,00	7,56	7,76	210,00	3,70%	0,30
2019	210,00	8,40	8,64	210,00	4,11%	0,32
2020	210,00	7,20	7,72	210,00	3,67%	0,36
2021	210,00	7,68	8,39	210,00	4,00%	0,28

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

(2) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.

(3) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

Le marché des parts

Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 3%, représentant un montant de souscriptions net de 24,9 M€. Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 707 678 720 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Le prix de souscription à 210 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice 2021, 255 708 parts ont été souscrites par 2 526 associés, soit une collecte brute de 53 698 680 €, en hausse de 37% par rapport à l'exercice précédent. La souscription moyenne sur l'exercice est de 21 200 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 24 937 500 € pour 118 750 parts nouvelles (+5% par rapport à 2020 et -73% par rapport à 2019).

A l'échelon national, ACTIPIERRE EUROPE se situe au 3^{ème} rang sur 14 des SCPI à prépondérance commerces en ouverture de capital durant l'année, et représente 14% de la collecte nette de cette catégorie (0,35% de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 707 678 720 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 20 862 associés, et est détenu à hauteur de 76% par des personnes physiques et de 24% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 20%.

Le plus gros porteur de parts détient 8,14% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 40 000 € (212 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2021, les capitaux collectés s'élèvent à 904 775 370 €, en augmentation de 3% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 23%.

Le prix de souscription, porté de 206,00 € à 210,00 € le 1^{er} mai 2016, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année a une signification relative.

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, variable dans le cas d'ACTIPIERRE EUROPE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

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 31/12/2017	Société ouverte	3 616 390	578 622 400	735 388 950
Au 31/12/2018	Société ouverte	3 746 995	599 519 200	762 816 000
Au 31/12/2019	Société ouverte	4 191 549	670 647 840	856 172 340
Au 31/12/2020	Société ouverte	4 304 242	688 678 720	879 837 870
Au 31/12/2021	Société ouverte	4 422 992	707 678 720	904 775 370

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 4 septembre 2007		Capital initial 760 000 euros		Nominal de la part 160,00 euros		
En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽²⁾
2017	578 622 400	191 206 470	3 616 390	15 551	18 632 533	210,00
2018	599 519 200	27 427 050	3 746 995	16 165	3 677 991	210,00
2019	670 647 840	93 356 340	4 191 549	18 114	9 776 564	210,00
2020	688 678 720	23 665 530	4 304 242	19 318	3 435 225	210,00
2021	707 678 720	24 937 500	4 422 992	20 862	4 898 103	210,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2021, 136 958 parts détenues par 609 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 28 761 180 € en valeur de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de retrait.

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

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2021, de 3,18% (1,79% en 2019).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2021 est de 3,10% (1,74% à fin 2020), à comparer à 1,7% pour l'ensemble des SCPI.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2017	43 377	1,60%	0	6 649
2018	59 361	1,64%	0	6 493
2019	70 002	1,87%	0	20 231
2020	74 924	1,79%	0	13 597
2021	136 958	3,18%	0	17 170

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	441 430 485	470 673 000	460 721 074	483 857 000
Immobilisations en cours	1 754 970		1 127 966	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-224 265		-281 647	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	338 027 900	314 230 906	332 265 883	309 449 968
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	780 989 090	784 903 906	793 833 277	793 306 968
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	105 494	105 494	28 683	28 683
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	8 201 015	8 201 015	7 807 663	7 807 663
Autres créances	39 355 103	39 355 103	32 692 191	32 692 191
Provisions pour dépréciation des créances	-5 199 919	-5 199 919	-4 105 359	-4 105 359
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	4 929 835	4 929 835	4 957 739	4 957 739
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	39 754 113	39 754 113	10 896 094	10 896 094
TOTAL III	87 145 641	87 145 641	52 277 012	52 277 012
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-525 622	-525 622	-1 002 033	-1 002 033
Dettes				
Dettes financières	-22 136 929	-22 085 701	-26 106 979	-26 088 466
Dettes d'exploitation	-15 302 196	-15 302 196	-12 017 700	-12 017 700
Dettes diverses	-30 917 599	-30 917 599	-35 478 256	-35 478 256
TOTAL IV	-68 882 345	-68 831 117	-74 604 967	-74 586 455

ÉTAT DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021 (suite)

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	-433 197	-433 197	-476 563	-476 563
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	213 671	23 554	322 292	35 527
TOTAL V	-219 526	-409 643	-154 271	-441 036
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	801 532 860		773 851 050	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		805 308 787		773 056 489

(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.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre 2021

	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
Capital				
Capital souscrit	688 678 720		19 000 000	707 678 720
Capital en cours de souscription	0			0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	191 159 150		5 937 500	197 096 650
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-107 034 271		-2 351 362	-109 385 633
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-483 454		5 378 872	4 895 418
Réserves	0	0		0
Report à nouveau	1 374 490	156 416	42 750	1 573 656
Résultat en instance d'affectation	30 157 043	-30 157 043	0	0
Résultat de l'exercice	0		32 960 902	32 960 902
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-30 000 628	30 000 628	-33 286 852	-33 286 852
TOTAL GENERAL	773 851 050	0	27 681 810	801 532 860

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022.

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	29 181 471	27 673 892
Charges facturées	4 546 773	5 026 320
Produit des participations contrôlées	11 645 537	11 099 679
Produits annexes	903 167	375 672
Reprises de provisions pour gros entretiens	96 865	141 781
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 258 064	440 076
TOTAL I : Produits immobiliers	47 631 878	44 757 419
CHARGES IMMOBILIERES		
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 546 773	-5 026 320
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-561 337	13 092
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-139 793	-183 010
Autres charges immobilières	-2 676 254	-1 157 433
Dépréciation des créances douteuses	-2 352 624	-2 612 324
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	-10 276 781	-8 965 995
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	37 355 097	35 791 424
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	733 867	181 641
Transferts de charges d'exploitation	5 101 266	4 338 516
TOTAL I : Produits d'exploitation	5 835 133	4 520 156
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-7 529 777	-5 805 921
Charges d'exploitation de la société	-1 978 638	-3 706 165
Diverses charges d'exploitation	-18 010	-18 938
Dotations aux provisions d'exploitation	-257 456	-145 402
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-9 783 880	-9 676 426
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-3 948 748	-5 156 270

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	265	21 203
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : Produits financiers	265	21 203
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-305 674	-304 720
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-126 561	-169 457
Dépréciations	0	0
TOTAL II : Charges financières	-432 235	-474 177
Résultat financier C = (I-II)	-431 971	-452 974
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	31	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	31	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-13 508	-25 137
TOTAL II : Charges exceptionnelles	-13 508	-25 137
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-13 477	-25 137
Résultat net (A+B+C+D)	32 960 902	30 157 043

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.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 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 et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 15 juin 2015, la facilité de caisse a été renouvelée pour un montant de 20 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

Le 15 décembre 2018, la SCPI a contracté une ligne de crédit d'un montant maximal de 25M€ pour une durée de 60 mois, rémunérée à E3M+1.30% par an - l'E3M étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

Cette ligne de crédit est couverte par un CAP de taux. La prime de CAP payée à la souscription est étalée sur la durée de l'emprunt. Le montant restant à étaler au 31/12/2021 s'élève à 190 117€.

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement économique complexe

toujours affecté par la crise sanitaire mondiale.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

METHODES 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 méthode d'estimation par actualisation des cash-flows (DCF) qui peut-être appliquée pour les centres commerciaux.

METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DETENUS

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par ACTIPIERRE EUROPE.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

METHODES RETENUES POUR L'EVALUATION DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

Conformément à l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'Etat du Patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché du CAP de taux contracté par votre SCPI a été retraitée des dettes financières, et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt a été retraitée des Autres comptes de régularisation.

INFORMATIONS DIVERSES

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

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.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE) :

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

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

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé, constaté au sein des capitaux propres, tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

LES FRAIS DE PROSPECTION DE CAPITAUX s'élèvent à 4 898 103.36 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9% hors taxes des souscriptions des capitaux collectés et est destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

GESTION LOCATIVE : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 8,90% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

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

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

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 si locataire incertain ; 100% du dépôt de garantie si locataire en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire ou expulsé.

TVA = taux applicable aux loyers perçus en France de 20.00%, taux applicable aux loyers perçus en Allemagne de 19%, taux applicable aux loyers perçus en Espagne de 21% et taux applicable aux loyers perçus aux Pays-Bas de 21%.

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.

Les 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.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE EUROPE 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 ET DE PARTICIPATIONS :

conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

La vente du studio situé au 11 rue des Gras à Clermont-Ferrand a dégagé une plus-value de 2 073 €.

La vente de l'immeuble situé à Falkensee a dégagé une plus-value de 5 787 525 €.

La vente de l'immeuble situé au 80 avenue des Minimes à Toulouse a dégagé une moins-value de 3 047 €.

La vente de l'immeuble situé au 19 rue Alfred de Vigny à Oloron Sainte-Marie a dégagé une moins-value de 47 642 €.

La vente de l'immeuble situé au 25-27 allée Paul Riquet à Béziers a dégagé une moins-value de 126 819 €.

La vente de l'immeuble Le Mirabeau situé au 3 rue Lapierre à Aix-en-Provence a dégagé une moins-value de 55 087 €.

La vente de l'immeuble Le Dahut à La Foux d'Allos a dégagé une moins-value de 10 072 €.

REMPLACEMENT DES IMMOBILISATIONS : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion d'un remplacement d'immobilisations

sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Le calcul réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant :

$$\frac{(VI*VB)}{(VE)}$$

(VE)

VI= valeur investissement

VB= valeur brute (hors immo en cours)

VE= valeur expertise

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 1 245 euros sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait 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 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	460 654 464	429 229	19 719 818	441 363 875
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	66 610	0	0	66 610
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	1 127 966	1 036 681	409 677	1 754 970
TOTAL	461 849 040	1 465 909	20 129 495	443 185 455

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	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 FINANCIERES	28 683			105 494
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	28 683	76 810	0	105 494
TOTAL	28 683	76 810	0	105 494

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS

	Début d'exercice 2021	Acquisitions	Cessions	fin d'exercice 2021
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui	0	0	0	0
Immobilisations en cours de construction	1 127 966	1 036 681	409 677	1 754 970
Autres				
TOTAL	1 127 966	1 036 681	409 677	1 754 970

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES au 31 décembre 2021

En euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	328 350 216	312 579 576	308 788 199	295 694 043
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	9 677 684	1 651 331	23 477 684	13 755 924
TOTAL GENERAL	338 027 900	314 230 906	332 265 883	309 449 968

ACTIPIERRE EUROPE détient 6 390 460 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 4. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 4 est fixé à la somme de 25 561 842 euros, il est divisé en 12 780 921 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 4 689 294 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 14 150 962 euros, il est divisé en 14 150 962 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 116 100 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 est fixé à la somme de 46 440 200 euros, il est divisé en 232 201 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 25 153 199 parts sociales dans la SCI CC NANCY I. Le capital social de la SCI CC NANCY I est fixé à la somme de 35 717 544 euros, il est divisé en 50 306 400 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 13 374 parts sociales dans la SCI CC NANCY II. Le capital social de la SCI CC NANCY II est fixé à la somme de 26 750 euros, il est divisé en 26 750 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 1 812 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 9 060 000 euros, il est divisé en 9 060 parts sociales.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PC7	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2020	2017	2017	
Pourcentage de détenion	50%	50%	33,14%	20,00%	50,00%	50,00%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Cologne & PTF Breme	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	20 941	37 879	16 129	3 537	8 049	3 545	90 080
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	116 100 000	52 932 542	17 883 264	75 264 749	11 942 745	338 027 900
Compte-courant	0	0	0	0	1 600 000	900 000	2 500 000
Droits d'enregistrement	0	0	1 606 844	0	2 043 750	50 804	3 701 398
Coûts d'acquisition	63 904 600	116 100 000	54 539 386	17 883 264	78 908 499	12 893 549	344 229 298
Actif net réévalué	69 765 933	109 288 331	59 038 418	17 001 077	49 668 127	9 469 021	314 230 906
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	138 860 000	215 340 000	176 750 000	83 300 000	101 200 000	19 300 000	734 750 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾
Paris	75001	20, rue des Halles	P
Paris	75004	31, rue Saint Antoine	P
Paris	75004	31, rue Rambuteau	P
Paris	75005	22, rue Cujas	P
Paris	75005	53, rue de la Harpe	P
Paris	75007	170 bis, rue de Grenelle	P
Paris	75008	10, avenue de Wagram	P
Paris	75008	266, rue du Faubourg Saint-Honoré	P
Paris	75008	37, boulevard Malesherbes	P
Paris	75009	76, rue Rochechouart	P
Paris	75009	72, rue Ordener	P
Paris	75011	15, rue des Immeubles Industriels	P
Paris	75012	96, boulevard de Picpus	P
Paris	75014	90-94, avenue du Général Leclerc	P
Paris	75014	21, rue Mouton-Duvernet	P
Paris	75015	12-14, rue Lecourbe	P
Paris	75015	105-107 bis, rue de la convention	P
Paris	75016	48, rue Saint-Didier	P
Paris	75016	42, rue de Passy	P
Paris	75017	128, avenue de Clichy	P
Paris	75017	37, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P
Paris	75017	25, boulevard Bessières	P
Paris	75018	203, rue Ordener	P
Paris	75019	15-17, avenue Simon Bolivar	P
Paris	75020	28-32, rue Saint-Fargeau	P
Saint-Germain-en-Laye	78100	7, rue au Pain	IDF
Saint-Germain-en-Laye	78100	32, rue du vieux marché	IDF
Saint-Germain-en-Laye	78100	12, rue de Poissy	IDF
La-Celle-Saint-Cloud	78170	29, avenue Lucien René Duchesne	IDF
Carrières-sur-Seine	78420	55-63, boulevard Carnot 78420	IDF
Sartrouville	78500	60, rue Jean Pierre Timbaud	IDF
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	1, avenue de la Croix Blanche	IDF
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	5, avenue de la Croix Blanche	IDF
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	5, avenue de Hurepoix	IDF
Nanterre	92000	22, rue Henri Barbusse	IDF
Boulogne	92100	33 bis, route de la Reine	IDF
Issy-les-Moulineaux	92130	2, avenue Jean Jaures	IDF
Clamart	92140	4, place Gunsbourg	IDF
Saint-Cloud	92210	64, boulevard de la République	IDF
Bagneux	92220	14-18, rue Jean Marin Naudin	IDF
Levallois-Perret	92300	16, rue Paul Vaillant-Couturier	IDF
Gagny	93220	20 ter, avenue Jean Jaurès	IDF
Saint-Ouen	93400	150, boulevard Victor Hugo	IDF
Vincennes	94300	64-70, avenue de Paris	IDF
Vincennes	94300	13, rue de Montreuil	IDF
Bonneuil-sur-Marne	94380	ZAC de la fosse aux Moine	IDF
Herblay	95220	2, avenue Louis Armand	IDF
Pierrelaye	95480	258, boulevard du Havre	IDF
Saint-Quentin	02600	rue André Missenard	PR
La Foux d'Allos	04260	Le Dahut	PR
Nice	06000	2, boulevard René Cassin	PR
Vallauris	06220	67, avenue Georges Clémenceau	PR

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France - PR : Province - E : zone euro

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.

Surface en m²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
69	2014	856 989		856 989	856 989
287	2016	2 385 214		2 385 214	2 385 214
83	2017	1 867 184		1 867 184	1 867 184
191	2013	2 011 338		2 011 338	2 011 338
241	2016	2 844 527		2 844 527	2 844 527
41	2016	668 560		668 560	668 560
121	2016	1 200 452		1 200 452	1 200 452
215	2018	4 785 381		4 785 381	4 785 381
177	2018	1 543 950		1 543 950	1 543 950
162	2013	1 053 328	5 760	1 059 088	1 059 088
246	2015	1 317 806		1 317 806	1 317 806
123	2013	630 000	1 600	631 600	631 600
63	2018	739 950		739 950	739 950
179	2018	1 775 040		1 775 040	1 775 040
89	2017	865 694		865 694	865 694
204	2016	2 440 487		2 440 487	2 440 487
1 499	2020	12 632 335		12 632 335	12 632 335
243	2013	1 200 000	350	1 200 350	1 200 350
38	2017	2 141 300		2 141 300	2 141 300
199	2013	1 208 969	1 920	1 210 889	1 210 889
373	2014	2 921 670		2 921 670	2 921 670
354	2019	2 216 640		2 216 640	2 216 640
4 375	2016	7 843 900		7 843 900	7 843 900
424	2013	2 155 736	3 200	2 158 936	2 158 936
433	2019	2 883 897		2 883 897	2 883 897
178	2011	1 704 420	350	1 704 770	1 704 770
273	2013	2 360 905		2 360 905	2 360 905
41	2013	900 000	350	900 350	900 350
1 874	2019	5 027 134		5 027 134	5 019 934
510	2019	1 906 062		1 906 062	1 906 062
2 786	2016	5 712 900		5 712 900	5 712 900
2 300	2012	6 936 000		6 936 000	6 936 000
810	2012	1 388 000		1 388 000	1 388 000
2 204	2012	6 446 000		6 446 000	6 446 000
193	2017	922 307		922 307	922 307
231	2017	1 390 144		1 390 144	1 390 144
235	2017	1 495 731		1 495 731	1 495 731
362	2013	1 347 625		1 347 625	1 347 625
552	2014	3 947 510		3 947 510	3 947 510
1 542	2012	1 879 750		1 879 750	1 879 750
279	2017	2 730 000		2 730 000	2 730 000
105	2013	280 000		280 000	280 000
3 305	2008	8 680 000		8 680 000	8 680 000
571	2014	3 459 795		3 459 795	3 459 795
157	2017	1 252 536		1 252 536	1 252 536
3 732	2016	6 335 100		6 335 100	6 335 100
7 080	2019	31 155 114		31 155 114	31 155 114
1 298	2013	3 410 000		3 410 000	3 410 000
4 661	2015	7 335 625		7 335 625	7 335 625
	VENDU LE 31 DECEMBRE 2021			-	83 808
2 810	2010	7 175 000		7 175 000	7 175 000
131	2012	486 044		486 044	486 044

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾
Cannes	06400	20, rue Meynadier	PR
Cannes	06400	15, rue Macé	PR
Troyes	10000	55, rue Emile Zola	PR
Marseille	13000	Avenue de Cantini	PR
Aix-en-Provence	13100	3, rue Lapierre - Le Mirabeau	PR
La Rochelle	17000	14, rue de l'Hôtel de Ville	PR
Dijon	21000	15-17, place d'Arcy	PR
Morlaix	29600	Zone artisanale Ar Brug	PR
Nîmes	30000	14 à 18, rue Arc Dugras / 6, rue Crémieux	PR
Nîmes	30000	7, rue des Chapeliers	PR
Nîmes	30000	2, rue Crémieux	PR
Toulouse	31200	80, avenue des Minimes	PR
Bordeaux	33000	55, rue Saint-Rémi	PR
Bordeaux	33000	111, rue Sainte-Catherine	PR
Bordeaux	33000	72, rue de la Porte Dijeaux	PR
Sainte-Eulalie	33560	Parc commercial Grand Tour 2	PR
Montpellier	34000	13, rue André Michel	PR
Montpellier	34000	170, rue de Rhodes	PR
Montpellier	34000	Centre commercial du Triangle	PR
Beziers	34500	25-27, allée Paul Riquet	PR
Rennes	35000	24, mail Mitterrand	PR
Grenoble	38000	13, rue de Bonne	PR
Le Puy	43000	Zac Est des Portes Occitanes	PR
Saint-Nazaire	44600	44, avenue de la République	PR
Orléans	45000	1, place du Général De Gaulle	PR
Gien	45502	5, rue Victor Hugo	PR
Agen	47000	120, boulevard du Président Carnot	PR
Cherbourg	50100	Centre commercial Cotentin	PR
Reims	51100	4, rue André Chaillot	PR
Nancy	54000	39, rue Saint-Georges	PR
Carnac	56340	112, avenue des Druides	PR
Lille	59000	42, rue Le Pelletier	PR
Lille	59000	59, rue Nationale	PR
Lille	59000	9, rue du Priez	PR
Douai	59500	62 rue de Bellain	PR
Clermont-Ferrand	63000	26, avenue des Etats-Unis	PR
Clermont-Ferrand	63000	28, avenue des Etats-Unis	PR
Clermont-Ferrand	63000	11, rue des Gras	PR
Clermont-Ferrand	63001	11, rue des Gras	PR
Oloron Sainte-Marie	64400	19 rue Alfred de Vigny	PR
Lyon	69002	2-4, quai Saint-Antoine	PR
Douvaine	74140	65, rue du Centre	PR
Thollon-les-Memises	74500	Residence Les Effalées - Lieudit Planchamp	PR
Rouen	76000	19, rue aux aux Ours	PR
Le Havre	76000	49, cours de la République - 20, rue de Turenne	PR
Montivilliers	76290	Centre Commercial Grand Havre	PR
Montivilliers	76290	Centre Commercial Grand Havre	PR
Gonfreville L'Orcher	76700	ZAC du Parc de L'Estuaire	PR
Six-Fours-les-Plages	83140	Hameau des Morières - Domaine de la Coudoulière	PR
Six-Fours-les-Plages	83140	Le Cap Vert - 972, promenade de Gaulle	PR
Hyères	83400	5, rue Docteur Roux Seignoret	PR

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France - PR : Province - E : zone euro

Surface en m²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
154	2014	1 180 850		1 180 850	1 180 850
45	2017	656 860		656 860	656 860
124	2011	1 096 047	- 9 604	1 086 443	1 086 443
1 978	2016	5 673 500		5 673 500	5 673 500
	VENDU LE 28 DECEMBRE 2021			-	334 779
772	2018	5 927 400		5 927 400	5 927 400
513	2013	1 481 307		1 481 307	1 481 307
3 423	2015	3 898 518		3 898 518	3 898 518
259	2012	932 861		932 861	932 861
93	2012	149 165		149 165	149 165
267	2013	923 083		923 083	923 083
	VENDU LE 28 DECEMBRE 2021			-	407 213
165	2012	409 104		409 104	409 104
781	2014	2 524 459		2 524 459	2 524 459
226	2017	2 123 800		2 123 800	2 123 800
14 574	2012	27 600 000	3 574	27 603 574	27 603 574
290	2012	253 206		253 206	253 206
480	2012	1 502 112		1 502 112	1 502 112
3 041	2014	8 207 184	71 639	8 278 823	8 278 823
	VENDU LE 28 DECEMBRE 2021			-	378 704
820	2011	2 269 500		2 269 500	2 269 500
184	2010	1 050 000		1 050 000	1 050 000
2 883	2015	3 580 316		3 580 316	3 580 316
484	2013	1 548 917		1 548 917	1 548 917
58	2012	279 984		279 984	279 984
68	2012	73 552		73 552	73 552
119	2012	256 526		256 526	256 526
5 998	2014	37 086 559	79 252	37 165 811	37 165 811
3 612	2015	5 013 477		5 013 477	5 013 477
515	2013	2 204 333		2 204 333	2 204 333
186	2012	362 254		362 254	362 254
69	2010	748 800		748 800	748 800
138	2012	511 826		511 826	511 826
157	2013	598 000		598 000	598 000
257	2013	1 538 083		1 538 083	1 538 083
552	2012	1 538 281		1 538 281	1 538 281
309	2012	515 291		515 291	515 291
392	2012	423 458		423 458	431 832
	VENDU LE 12 MARS 2021			-	
	VENDU LE 28 DECEMBRE 2021			-	260 688
58	2012	433 174		433 174	433 174
161	2012	464 812		464 812	464 812
23	2012	41 516		41 516	41 516
530	2017	3 506 300		3 506 300	3 506 300
45	2012	58 938		58 938	58 938
4 258	2013	7 550 000		7 550 000	7 550 000
2 300	2014	3 542 704		3 542 704	3 542 704
1 578	2018	3 031 200		3 031 200	3 031 200
107	2012	273 088		273 088	273 088
217	2012	501 437		501 437	501 437
81	2012	323 653		323 653	323 653

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾
La Seyne-sur-Mer	83500	Résidence l'Armada - place Benoit Frachon	PR
Fréjus	83600	9100, rue du Docteur Donnadieu	PR
Avignon	84000	12, rue des Marchands	PR
Avignon	84000	21, rue de la République	PR
Avignon	84000	42, cours Jean Jaurès	PR
Orange	84100	Chemin de la Palud	PR
TOTAL Commerces France			
Paris	75009	58 bis, rue de la Chaussée d'Antin	P
TOTAL Bureaux France			
Jena (Allemagne)		Salvador Allende Platz 25	E
Herdecke (Allemagne)		Mühlenstrasse	E
Weiden (Allemagne)		Neustadter Strasse 49	E
Falkensee (Allemagne)		Barkhausen Strasse 66	E
Oostakker (Belgique)		Oudebarreelstraat 85	E
Braine l'Alleud (Belgique)		Chaussée d'Alseberg 543	E
Kontich (Belgique)		De Villermontstraat 14	E
Wemmel (Belgique)		Chaussée romaine 950	E
Taragonne (Espagne)		Gavarres Retail Park	E
Cadix (Espagne)		Tres Caminos	E
Bonaire (Espagne)		Bonaire Valence	E
s-Hertogenbosch (Pays-Bas)		Arena 2-179, 5211 XT	E
TOTAL ZONE EURO (HORS FRANCE)			
s-Hertogenbosch (Pays-Bas)		Arena 2-179, 5211 XT	E
Taragonne (Espagne)		Gavarres Retail Park	E
Bonneuil-sur-Marne	94380	ZAC de la fosse aux Moine	IDF
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	1, avenue de la Croix Blanche	IDF
Cherbourg	50100	Centre commercial Cotentin	PR
TOTAL IMMOBILISATION EN COURS			
TOTAL GENERAL			

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France - PR : Province - E : zone euro

Surface en m²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
87	2012	232 162		232 162	232 162
1 639	2012	4 006 000		4 006 000	4 006 000
120	2011	951 600		951 600	951 600
450	2013	4 485 300		4 485 300	4 485 300
548	2013	1 628 313		1 628 313	1 628 313
2 029	2015	2 565 498		2 565 498	2 565 498
106 862		335 588 355	158 391	335 746 746	337 213 113
459	2019	6 087 088		6 087 088	6 087 088
459		6 087 088	-	6 087 088	6 087 088
4 180	2008	7 266 257		7 266 257	7 266 257
6 036	2011	14 055 310		14 055 310	14 055 310
6 728	2011	11 081 810		11 081 810	11 081 810
	VENDU LE 16 DECEMBRE 2021			-	17 977 742
582	2016	1 669 958		1 669 958	1 669 958
321	2016	801 420		801 420	801 420
587	2016	1 645 916		1 645 916	1 645 916
1 272	2016	4 147 347		4 147 347	4 147 347
3 731	2016	9 437 300		9 437 300	9 437 300
9 271	2015	14 383 000	4 518	14 387 518	14 383 000
4 584	2019	9 214 073		9 214 073	25 750 117
8 189	2019	25 753 092	136 650	25 889 742	9 204 696
45 480		99 455 483	141 167	99 596 650	117 420 873
		74 550		74 550	
		69 634		69 634	
		1 239 149		1 239 149	772 367
		244 044		244 044	228 006
		127 594		127 594	127 594
		1 754 970	-	1 754 970	1 127 966
152 802		442 885 896	299 558	443 185 455	461 849 040

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	8 185 783	7 779 074	Emprunt	18 000 000	22 000 000
Créances locataires - Factures à établir	15 232	28 589	Intérêts courus sur emprunt	45 673	40 314
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	4 091 255	4 066 665
			Capital non versé sur participations	0	0
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	8 201 015	7 807 663	DETTES FINANCIERES	22 136 929	26 106 979
Créances fiscales	409 657	349 761	Locataires créditeurs	1 103 706	1 705 467
Fournisseurs débiteurs	7 253 949	63 276	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	30 551 924	31 187 294	Gérants	0	0
Autres débiteurs	1 139 573	1 091 860	Fournisseurs	8 516 912	6 161 733
			Dettes fiscales	5 681 577	4 150 499
AUTRES CREANCES	39 355 103	32 692 191	DETTES D'EXPLOITATION	15 302 196	12 017 700
Provisions pour locataires douteux	-5 199 919	-4 105 359	Autres dettes d'exploitation	19 590 552	22 058 196
			Associés	11 327 047	13 420 060
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES	-5 199 919	-4 105 359	DETTES DIVERSES	30 917 599	35 478 256
TOTAL GENERAL	42 356 199	36 394 495	TOTAL GENERAL	68 356 723	73 602 935

ÉTAT DES PROVISIONS au 31 décembre 2021

	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretiens	281 647	139 793	197 175	0	224 265
Risques et charges	1 002 033	257 456	548 642	185 225	525 622
Créances douteuses	4 105 359	2 352 624	1 194 405	63 660	5 199 919
TOTAL	5 389 038	2 749 874	1 940 222	248 885	5 949 805

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN au 31 décembre 2021

Montant provision 01/01/2021	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2021
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	
281 647	0	139 793	100 310	96 865	224 265
	139 793		197 175		

	Montant provision 01/01/2021	Montant provision 31/12/2021
Dépenses prévisionnelles sur 2021	96 865	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	116 032	114 525
Dépenses prévisionnelles sur 2023	42 600	4 800
Dépenses prévisionnelles sur 2024	22 440	96 090
Dépenses prévisionnelles sur 2025	3 710	7 200
Dépenses prévisionnelles sur 2026	0	1 650
TOTAL	281 647	224 265

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	541 708	186 450
Solde de charges de reddition	1 016 601	-
Charges sur locaux vacants	140 623	83 720
Travaux - Remise en état	561 337	(13 092)
Charges non récupérables	913 661	762 149
Pertes sur créances irrécouvrables	63 660	125 114
Dotations pour créances douteuses	2 352 624	2 612 324
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	5 590 215	3 756 665
Charges immobilières récupérables		
Impôts & taxes diverses	1 147 657	1 727 671
Charges immobilières refacturables	2 952 336	2 577 552
Autres charges refacturables	446 781	721 098
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	4 546 773	5 026 320
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	15 632	48 143
Honoraires Experts Immobiliers	34 266	138 659
Honoraires Dépositaire	89 810	92 816
Cotisations	7 013	6 678
Frais d'acquisition des immeubles	(985)	892 083
Frais de cession des immeubles	78 526	300
Autres frais	75 110	105 983
Contribution Economique Territoriales	145 894	271 356
Impôt sur les revenus belges	47 178	145 828
Impôt sur les revenus allemands	514 013	1 313 582
Impôt sur les revenus espagnols	231 301	432 760
Impôt sur les revenus néerlandais	740 879	257 977
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	1 978 638	3 706 165
Diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	18 000	18 000
Charges diverses	10	938
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	18 010	18 938
Commissions versées à la Société de gestion		
Commissions Gestion Immobilière	2 506 052	2 359 789
Commissions sur arbitrages	125 621	10 908
Commissions de souscription	4 898 103	3 435 225
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	7 529 777	5 805 921

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS

au 31 décembre 2021

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	18 000 000	-	-	18 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	18 000 000	-	-	18 000 000
Total	18 000 000	-	-	18 000 000

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	18 000 000	22 000 000
TOTAL	18 000 000	22 000 000

FINANCEMENT 2021

en euros

Au 31.12.2021, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	25 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2021 :	18 000 000 €
Intérêts sur tirage	288 853 €
Commissions de non-utilisation	16 821 €
Etalement du CAP	108 621 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	0 €

Ratio LTV < 20% Respecté
Ratio ICR > 200% Respecté

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente	7 875 450	10 500
Actifs sous promesses d'acquisition		
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé	7 000 000	3 000 000
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	7 605 181	3 170 242

Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	9,36	54,46%	9,30	84,26%	10,38	72,27%	9,43	90,02%	9,63	89,10%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	7,82	45,54%	1,74	1,74%	3,98	27,72%	1,04	9,97%	1,18	10,89%
TOTAL	17,18	100,00%	11,04	86,00%	14,36	100,00%	10,47	100,00%	10,81	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	7,10	41,33%	1,62	14,69%	3,30	22,98%	1,40	13,34%	1,74	16,08%
- Autres frais de gestion	1,49	8,66%	1,06	9,62%	1,88	13,10%	1,02	9,72%	0,56	5,22%
- Entretien du Patrimoine	0,13	0,74%	0,09	0,77%	0,20	1,35%	0,00	-0,03%	0,13	1,19%
- Charges locatives non récupérables	0,42	2,45%	0,23	2,10%	0,29	2,03%	0,28	2,66%	0,62	5,71%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,14	53,18%	3,00	27,18%	5,67	39,46%	2,69	25,69%	3,05	28,20%
Amortissements nets										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- 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	0,01	0,05%	-0,02	0,18%	-0,01	-0,05%	0,01	0,09%	0,01	0,09%
- Autres	0,13	0,74%	0,24	2,20%	0,28	1,93%	0,51	4,91%	0,14	1,32%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,14	0,79%	0,22	2,03%	0,27	1,88%	0,52	5,00%	0,15	1,41%
TOTAL DES CHARGES	9,27	53,97%	3,23	29,21%	5,94	41,34%	3,22	30,69%	3,20	29,61%
RESULTAT COURANT	7,91	46,03%	7,81	70,76%	8,42	58,64%	7,25	69,26%	7,61	70,39%
Variation du report à nouveau	-0,49	-2,87%	0,25	2,31%	0,02	0,13%	0,03	0,31%	-0,07	-0,69%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,40	48,90%	7,56	68,46%	8,40	58,52%	7,22	68,96%	7,68	71,08%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,40	48,90%	7,56	68,46%	8,40	58,52%	7,22	68,96%	7,68	71,08%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 2 905 131 parts pour l'exercice 2017, 3 604 726 parts pour l'exercice 2018, 3 745 637 parts pour l'exercice 2019, 4 155 284 parts pour l'exercice 2020, et 4 334 226 parts pour l'année 2021.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITE

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. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2021, la SCPI ACTIPIERRE EUROPE est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

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 EUROPE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, 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 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €
 - Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €
- L'effectif total en 2021 était de 288 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 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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 EUROPE peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

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

Levier selon Méthode Brute	= 99%
Levier selon Méthode Engagement	= 103%

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. 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**

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à ACTIPIERRE EUROPE ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Trouville (14)

INFORMATIONS REQUISES PAR LA LOI N°2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI ACTIPIERRE EUROPE SUR L'ACCORD DE PARIS

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000m², à savoir une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO2/m².

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques, pour les immeubles éligibles, permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés et ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les Property Managers. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de gaz à effet de serre des actifs à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé, un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m².

Objectifs du fonds : réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants d'ici à 2030.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI ACTIPIERRE EUROPE AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

Pour les nouvelles acquisitions, la SCPI réalise des audits ESG et définit des plans d'amélioration. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6% de la note ESG globale.

Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou

toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, proposer des améliorations.

Mesures générale en vue de la conservation et de l'utilisation durable

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretiens intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

Conservation et surveillance

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'audit biodiversité ou d'étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves, la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique,
- pour les immeubles existants, l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipement d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts.

Le suivi des plans d'action biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

Education et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques ;

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions de sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation Disclosure :

- taux d'artificialisation : l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible ;
- les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

Intégration des critères ESG dans la gestion des risques

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- réduire la consommation en ressources non renouvelables,
- minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux,
- réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement.

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc...,
- des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc...,
- des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc...,

- de demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs.

Des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition. Les données sont produites par des bureaux d'étude extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- techniques,
- énergétiques/carbone/transition,
- environnementales,
- autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/ confort, etc...).

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition.

- Monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion.
- Contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

Réduction des risques ESG dont la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux,
- leur gravité,
- leur probabilité,
- leur fréquence,
- leurs impacts financiers,
- leurs coûts de remédiation.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE est assurée, conformément à ses statuts, 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 de 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 la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2021.

Durant l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises : 10 mars, 4 juin, 17 décembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts.

Le 11 mars 2022, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2021 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Mixte.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission de contrôle et de surveillance statutaires et réglementaires, dont nous vous rendons compte.

LE CONTEXTE ECONOMIQUE

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021. Les aides des pouvoirs publics en direction des entreprises et commerces ainsi que la qualité de notre patrimoine et de nos locataires ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

En ce qui concerne l'Allemagne, les chiffres de l'économie se sont également redressés durant l'année 2021, portés par la solidité de l'industrie manufacturière et de la construction. Le PIB est ainsi passé de -4,9% en 2020 à +2,7% en 2021. En Espagne, en Belgique et aux Pays-Bas, la tendance est la même : ventes de détail et PIB en progression, signe là aussi d'une reprise.

Lors de la rédaction de ce rapport, l'actualité est marquée par la guerre en Ukraine. Selon les prévisions de la Banque de France établies en mars 2022, la croissance du PIB en moyenne annuelle devrait atteindre 3,4 % en 2022 dans le scénario conventionnel, et 2,8 %, dans un scénario dégradé.

COLLECTE DE CAPITAUX

En 2021, la collecte nette d'ACTIPIERRE EUROPE s'élève à 24,9 M€, soit une augmentation de 5% par rapport au début de l'exercice.

Il faut souligner qu'aucune part n'est restée en attente de retrait (tous les associés qui ont souhaité vendre leurs parts ont pu le faire dans les conditions habituelles).

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque a été décelé.

Ainsi, 6 actifs de commerces hexagonaux et un supermarché en Allemagne ont été cédés pour un prix de vente total de 26,8 M€, avec une plus-value nette de 21%.

Nous prenons acte, d'une part, de la poursuite du plan d'arbitrages potentiels, et d'autre part, de la réserve de plus-values constituée au 31 décembre 2021 (1,11 € par part créée).

Côté investissement, notre SCPI a étoffé sa diversification européenne et en typologie d'actifs grâce à l'acquisition d'une participation de 20% dans une SCI détenant deux immeubles de bureaux en Allemagne (Cologne et Brême). Cet investissement a été réalisé conjointement avec d'autres fonds immobiliers grand public gérés par AEW. Votre Conseil a pris note de cette acquisition répondant aux standards internationaux avec des locataires de qualité, un rendement légèrement dilutif et un patrimoine rénové récemment avec des normes environnementales élevées.

A la fin de l'exercice, notre SCPI dispose d'un solde à investir de 16,6 M€. Compte tenu des projets d'investissement en cours, ce solde devrait être épuisé au cours du premier semestre 2022.

Par ailleurs, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 18 M€, contre 22 M€ en début d'exercice. Elle peut encore aller plus loin puisque la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale, soit de 154,6 M€ pour l'exercice 2021.

Parce que la Société de gestion doit être en mesure de saisir des opportunités avec un effet de levier, la dixième résolution ordinaire propose ainsi de porter cette limite de 20% à 25% de la valeur de réalisation.

VALEURS DU PATRIMOINE

L'expertise reflète la bonne tenue du patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE en matière de valorisation. Celle-ci fait ressortir une valeur 784,9 M€, en hausse de 1,35% à périmètre constant, sous l'influence de la tendance haussière dont profitent les

actifs de commerces malgré une situation sanitaire toujours incertaine fin 2021.

L'augmentation de la valeur du patrimoine n'a pas eu de répercussion sur le prix de la part. La marge que nous avons permit au prix de souscription, à 210 €, de rester relativement proche de la valeur de reconstitution (sachant qu'il doit évoluer dans une fourchette de + ou - 10% par rapport à cette valeur).

GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative est restée forte avec environ 25 000 m² qui ont été loués ou reloués. Le différentiel positif de 2 900 m² entre libérations et locations, est en notre faveur. Corrolaire, le taux moyen annuel d'occupation physique moyen est passé de 96,7% en 2020 à 96,2 %.

Néanmoins, les effets de la pandémie ont été nettement moins sensibles en 2021 qu'en 2020. Au final, les mesures d'accompagnement des locataires commerces (abandons ou allègements de loyers), de l'ordre de 3,1 M€, ont été nettement inférieures aux premières prévisions. Ce montant significatif s'est avéré nécessaire pour soutenir nos locataires en difficulté et conforter ainsi nos sources de revenus locatifs.

En moyenne annuelle, nous constatons une diminution du taux d'occupation financier qui s'est établi à 93,5% (versus 93,9% en 2020).

Le Conseil de Surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées ci-dessus et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux d'ACTIPIERRE EUROPE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 33 M€, en augmentation de plus de 9% par rapport à l'exercice précédent. Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par une forte augmentation des produits immobiliers de + 2,9 M€, consécutivement aux nouveaux investissements.

La distribution a été arrêtée à 7,68 € par part, une hausse somme toute relative en comparaison aux niveaux d'avant la pandémie (+ 7 % par rapport à 2020 et -9% par rapport à 2019). En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2021 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur au 1^{er} janvier de l'année) s'élève à 4,00% après imposition à la source des revenus des actifs espagnols, allemands, belges et néerlandais.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2022 devrait progresser pour retrouver le niveau de 2019.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE

Votre Conseil de surveillance constate l'intérêt des clients des réseaux commercialisateurs pour la SCPI ACTIPIERRE EUROPE et donc l'utilité d'augmenter le capital social statuaire maximum.

Au 31 décembre 2021, le capital statuaire est de 708 M€ pour un maximum possible de 800 M€. ce montant maximum risque donc d'être atteint avant l'Assemblée Générale de juin 2023.

Pour éviter toute rupture, et tenue d'une nouvelle Assemblée Générale en cours d'année, il nous est proposé dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, de porter le capital social statuaire maximum de 800 M€ à 1 Md€ (treizième résolution).

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous invitons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaire qui leur sont proposées.

Dans le contexte sanitaire actuel, notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation et dépendront de l'évolution du contexte sanitaire.

Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde Assemblée Générale à la charge de notre SCPI.

**Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Eric FREUDENREICH**

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

**À l'assemblée générale de la société
ACTIPIERRE EUROPE,**

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACTIPIERRE EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre 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 les notes «Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles» et «Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation détenus» de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne «valeurs estimées» de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus 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 relatives aux comptes annuels

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 à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société 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.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le

risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

**Fait à Paris La Défense,
Le commissaire aux comptes, KPMG S.A.
Pascal LAGAND, associé**

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale de la société ACTIPIERRE EUROPE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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

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 :

Conformément à l'article 18 des Statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription**, fixée à 9% hors taxes (soit 10,80% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 7,75% hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25% hors taxes à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de € 4 898 103. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

- **Une commission de gestion**, fixée à 8,90% hors taxes (soit 10,68% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la S.C.P.I., pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de € 2 506 052.

- **Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers**, fixée ainsi :

- une commission de cession de 0,5% hors taxes du prix de cession net vendeur.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de € 125 621, imputée sur le compte de plus ou moins-values.

- une commission d'acquisition de 2% hors taxes des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission d'acquisition d'actifs immobiliers.

- **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** de 2% hors taxes sur le montant des travaux immobilisés.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux.

- **Une commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 78,33 euros hors taxes (soit 94 euros toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission de 3,75% hors taxes (soit 4,50% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre société.

Fait à Paris La Défense,
Le commissaire aux comptes, KPMG S.A.
Pascal LAGAND, associé

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 29 juin 2022

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 6 Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 7 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2021.
- 8 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 9 Prélèvement sur la prime d'émission.
- 10 Modification des conditions de recours à l'emprunt de la SCPI autorisé par l'Assemblée Générale du 30 mars 2017.
- 11 Distribution au titre des plus-values immobilières
- 12 Pouvoir aux fins de formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 13 Augmentation du capital statutaire à effet du 1^{er} janvier 2023 et modification corrélative de l'article 6 des statuts.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 32 960 901,56 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 530 905,55 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 42 750,00 € conformément à l'article 7 des statuts forme un résultat distribuable de 34 534 557,11 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 33 286 851,84 €
- Au report à nouveau, une somme de : 1 247 705,27 €.

TROISIEME RESOLUTION

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.

QUATRIEME RESOLUTION

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 801 532 860 euros, soit 181,22 euros pour une part.

CINQUIEME RESOLUTION

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 805 308 787 euros, soit 182,07 euros pour une part.

SIXIEME RESOLUTION

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 938 293 772 euros, soit 212,14 euros pour une part.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2021 à la somme de 707 678 720 euros.

HUITIEME RESOLUTION

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 2021.

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

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 7 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise représentative de la collecte nette entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2022, d'un montant de 0,28 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE.

Par ailleurs, la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes suretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu le rapport de la Société de gestion et celui du Conseil de surveillance, décide d'augmenter le capital social statuaire de la société d'un montant de 800 000 000 € pour le porter à 1 000 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2023.

Par conséquent, l'article 6 des statuts est modifié comme suit à compter du 1^{er} janvier 2023 :

ANCIENNE RÉDACTION :

« ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

(...)

Le capital social statuaire est le plafond en deçà duquel

Cette décision annule et remplace la précédente autorisée par l'Assemblée Générale du 30 mars 2017 et demeure valable jusqu'à décision contraire.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 1,10 euros maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

Il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

Cette distribution sera versée pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette distribution sera le cas échéant mise en paiement avant le 31 décembre 2022.

DOUZIEME RESOLUTION

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.

les souscriptions nouvelles pourront être reçues. Il est fixé à huit cents millions d'euros (800 000 000 €). »

NOUVELLE RÉDACTION :

« ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

(...)

Le capital social statuaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues. **Il est fixé à un milliard d'euros (1 000 000 000 €) à compter du 1^{er} janvier 2023. »**

Le reste de l'article demeure inchangé.

ACTIPIERRE EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
500 156 229 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°20-19 en date du 3/11/2020.



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.aewpatrimoine.com

Signatory of:

