



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT
ANNUEL
2022

**ACTIPIERRE
EUROPE**
SCPI À PRÉPONDÉRANCE
COMMERCES



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

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 EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	22
Le marché des parts	24

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 26

Les comptes	26
L'annexe aux comptes annuels	29

03

LES AUTRES INFORMATIONS 39

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	39
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	40
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	41
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	44
Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	47

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 51

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 52

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 54

Rapport sur les comptes annuels	54
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	56
Rapport du Commissaire aux comptes sur la rémunération des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI PIERRE PLUS par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE	57
Rapport du Commissaire aux comptes sur la valeur des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI PIERRE PLUS par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE	59

07

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 61

08

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 2 JUIN 2023 65

Ordre du jour	65
Les résolutions	66

RAPPORT DE GESTION

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 2022.

► Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis. Toutefois, le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Avec plus de la moitié des volumes investis (17 Mds€), les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée. Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m², sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Toutefois, la dynamique de la demande en Île-de-France, notamment sur les surfaces inférieures à 5 000 m², risque d'être enrayerée par la dégradation des perspectives économiques. Le taux de vacance moyen de la région parisienne se fixe à 7,2 %, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur la Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne. Les valeurs locatives continuent d'augmenter à Paris mais restent stables dans le reste de l'Île-de-France, avec des mesures d'accompagnement qui frôlent en moyenne 25 % du loyer facial. En régions, elles progressent de 7 % en moyenne.

À noter que le secteur de la logistique est resté attractif, représentant 18 % de l'investissement, soit près de 6 Mds€, montant équivalent à 2021. Les taux prime sont en hausse et s'établissent entre 4 % et 4,25 %.

► Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022 (+3,1 %). Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les montants investis en commerce ont néanmoins augmenté de 76 % par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15 % des volumes, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

En moyenne, au 4^e trimestre 2022, les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60 pdb, à 3,85 %, 4,60 % et 3,85 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %.



La décompression moyenne a été plus modérée sur les centres commerciaux. On relève une décompression de 30 pdb sur l'ensemble des marchés en régions (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90 %. En région parisienne, le taux prime reste stable à 4,50 %.

En variation annuelle, l'indice des Loyer Commerciaux (ILC) est passé de 2,2 % en 2021 à 5,3 % en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant un an du plafonnement de l'indice. L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2 % dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils sont restés stables sur un an sur les principaux marchés français : à Lille (1 900 €/m²/an), à Nice (2 250 €/m²/an), à Marseille (1 300 €/m²/an) et à Paris (16 000 €/m²/an). Seul Lyon constate une correction du loyer prime (2 300 €/m²/an contre 2 500 €/m² en 2021).

Sur un an les loyers prime des centres commerciaux restent stables en régions (respectivement 1 800 €/m²/an à Lyon, 1 500 €/m²/an à Nice, 1 300 €/m²/an à Marseille et 1 000 €/m²/an à Lille). En région parisienne, le loyer prime passe à 2 300 €/m²/an (+5 %).

► Fortement industrialisée, l'économie allemande est perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières malgré l'action gouvernementale visant à limiter ces postes de dépenses pour les consommateurs. La récession est toujours attendue mais moins importante que prévu. Les prévisions de croissance ont été revues à la hausse ; -0,7 % en 2023, avant de rebondir sur une croissance à 2,2 % en 2024. L'inflation atteint des valeurs historiques : 7,9 % au 4^e trimestre 2022 mais devrait ralentir en 2023 pour se rapprocher des 5 % en moyenne.

En fin d'année 2022, les taux de rendement prime en commerce se décompressent : 5,1 % pour les centres commerciaux (+25 pdb sur un an) et 3,45 % pour les commerces de pieds d'immeubles (+70 pdb).

Les valeurs locatives prime restent stables : fortement corrigées lors de la crise sanitaire, elles sont maintenues par la concurrence croissante du secteur. En moyenne, le loyer prime s'établit à 3 225 €/m²/an pour les commerces en pieds d'immeubles et 1 440 €/m²/an pour les centres commerciaux. Munich reste la ville avec les loyers les plus élevés : 3 960 €/m²/an pour les commerces de pieds d'immeubles et 1 620 €/m²/an pour les centres commerciaux.

Sur les cinq prochaines années, les trois principaux marchés en commerce (Berlin, Francfort et Munich) devraient témoigner d'une hausse de leurs valeurs locatives prime, plus particulièrement pour les commerces de pieds d'immeubles.

► L'économie espagnole devrait éviter la récession en 2023 avec une croissance annuelle du PIB à 1,1 %. La reprise du tourisme, dont les revenus de 2022 atteignent presque de nouveau les niveaux records pré-pandémiques de 2019, a contribué en partie à compenser la hausse des prix de l'énergie dans la balance commerciale. Néanmoins, à court terme, les vents contraires persistent, notamment en termes d'inflation, de hausse des taux d'intérêt et de difficulté des partenaires extérieurs.

La décompression des actifs de commerce a été particulièrement sensible après l'été. Les taux de rendement prime pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux ont décompressé de 75 pdb en un an, à respectivement 4 % et 6,25 %. Les retail parks enregistrent, quant à eux une décompression de 100 pdb des taux de rendement prime à 6,50 %.

Pour les commerces de pieds d'immeubles, le loyer prime atteint 2 580 €/m²/an à Madrid et 2 460 €/m²/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime s'établit à 600 €/m²/an à Madrid et Barcelone.

► L'inflation en Belgique devrait s'atténuer à 6,2 % en 2023, ce qui apporterait un soutien relatif à la consommation. Toutefois, si les prix de l'énergie augmentent moins rapidement, augurant que le pic d'inflation est passé, les prix des biens et services hors énergie sont toujours sous pression haussière. Leur correction devrait prendre davantage de temps, ce qui devrait inciter les ménages à la prudence en matière de consommation. Le marché de l'investissement est soutenu par les transactions en retail parks et dans une certaine mesure par le retour des investissements en centre-ville. Les taux de rendement prime se sont décompressés de 25 pdb en 1 an en pieds d'immeubles à 4,50 %, de 50 pdb en centres commerciaux à 5,50 % et restent stables à 5,50 % pour les retail parks.

Les loyers sont restés stables sur un an, mais la poursuite de l'inflation pourrait contribuer à leur hausse en 2023.

► Aux Pays-Bas, la consommation des ménages devrait stagner en 2023, alors qu'elle avait bondi de 6,1 % en 2022, et provoquer une baisse significative du PIB (0,4 % de croissance annuelle en 2023 contre 4,2 % en 2022). Pour les commerces de pieds d'immeubles, le taux de rendement prime atteint 3,65 %, soit une hausse de 35 pdb en un an. La décompression est similaire pour les centres commerciaux qui passent de 6 % à 6,35 %. Les actifs prime en retail park apparaissent pour l'instant plus résilients avec une décompression annuelle de 15 pdb, à 6,05 %.

Alors que les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an à Rotterdam (1 350 €/m²/an), ils baissent sensiblement dans les autres grandes villes, et notamment de 7 % à Amsterdam (2 500 €/m²/an). Les loyers primes en centres commerciaux restent relativement stables.

- ▶ Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCl « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et résidences gérées (12 %) la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %. Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

- ▶ En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats d'ACTIPIERRE EUROPE sont restées contenues.

- ▶ Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 7 %, représentant un montant de souscriptions net de 65 M€, multiplié quasiment par 3 par rapport à 2021 et 2020.

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 757 172 960 €, 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 2022, la diversification européenne et en classe d'actifs a été renforcée par des investissements dans des bureaux en Allemagne (Cologne et Hambourg) et un centre commercial en Espagne (Madrid), et quatre investissements en France (une plateforme logistique, deux retail parks et une boutique de pied d'immeuble) pour un montant total de 87,4 M€.

Près d'un tiers du patrimoine a été acquis durant les cinq derniers exercices (2018 à 2022), améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

À la clôture de l'exercice 2022, ACTIPIERRE EUROPE présente un solde à investir de 6,7 M€.

- ▶ Au 31 décembre 2022, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est réparti sur 156 sites, sur 5 pays, pour une superficie avoisinant 269 000 m². Il compte un peu plus de 500 locataires.

Il est composé à 96 % de murs de commerces, et localisé à 68 % en France et à 32 % en zone euro.

- ▶ Face aux incertitudes économiques, à la hausse de l'inflation, des taux d'intérêt et des coûts de la dette, le marché immobilier connaît un net ajustement des prix à la baisse. La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu par ACTIPIERRE EUROPE suit cette tendance de marché, à 832 M€ en diminution contenue de 1,6 % à périmètre constant.

À 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'activité locative est restée très active avec plus de 21 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Sur les deux dernières années, c'est un solde net de relocations de près de 5 400 m² qui a été dégagé. Les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers se maintiennent à un bon niveau, proches de 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

- ▶ Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 9 % (+3,1 M€) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 36 013 459 €. Cette progression est à corréliser avec des loyers facturés qui ont augmenté de 2 % (+0,5 M€) d'un exercice à l'autre, et des reprises de provisions pour créances douteuses nettes de dotations (dénouement des provisions « Covid ») qui ont eu un impact différentiel positif sur le résultat de 1,9 M€.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, la distribution nette s'établit à 8,32 € (+ 8 % par rapport à 2021 et à son plus haut niveau depuis 2019). Elle intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values.

- ▶ Le taux de distribution 2022 se fixe à 4,05 %, toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 0,88 € par part, et il représente en fin d'exercice 1,4 mois de distribution.
- ▶ Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE EUROPE, s'établissent à 4,05 % sur dix ans et 4,24 % sur 15 ans. Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est notamment supérieur à ceux des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Événement majeur dans l'histoire de votre SCPI, il vous est proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur un projet de fusion entre les SCPI ACTIPIERRE EUROPE et PIERRE PLUS.

Ces SCPI, créées en 1991 et 2007 et gérées par AEW, ont des patrimoines très comparables dans leur typologie et leur répartition géographique. Elles sont investies très majoritairement, de l'ordre de 85 %, en murs de commerces (boutiques pieds d'immeubles, centres commerciaux, retail parks). Leur patrimoine est essentiellement situé en France, avec une diversification comprise entre 20 % et 30 % dans 4 pays de la zone euro.

Il apparaît profitable de les réunir pour constituer un ensemble unique, plus puissant, pouvant être capable de mieux résister aux difficultés conjoncturelles et d'assurer une meilleure régularité du revenu potentiel distribué aux associés.

Dans un environnement largement incertain ces dernières années, la fusion apporterait aux associés trois avantages principaux :

- une plus large répartition du risque locatif sur un patrimoine plus important (280 immeubles et 740 baux au 31 décembre 2022), qui diminuerait la sensibilité de l'exploitation à la défaillance ou au départ d'un locataire ;
- une structure financière plus conséquente de l'ensemble (la valeur hors droits du patrimoine avoisinerait 1,5 Md€ au 31 décembre 2022), qui permettrait d'entreprendre une gestion plus dynamique du patrimoine en regroupant du patrimoine commun, en élargissant les possibilités de tailles unitaires d'investissements et en facilitant l'accès à des financements bancaires plus importants ;
- un élargissement des souscriptions et une liquidité améliorée des retraits de parts en concentrant le choix des acquéreurs de parts et l'action commerciale sur une seule SCPI.

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE est retenue comme société absorbante pour des considérations fiscales et commerciales.

La réalisation d'une opération de fusion entraîne des coûts relatifs aux mutations des immeubles, aux frais juridiques et fiscaux et de commissariat à la fusion. En contrepartie, AEW vous propose d'abaisser sa rémunération de gestion, actuellement à 8,9 % HT, à 8,2 % HT durant deux ans et 8,5 % HT ensuite.

ACTIPIERRE EUROPE recevrait le patrimoine de PIERRE PLUS qui serait ensuite dissoute. En contrepartie de ces apports, ACTIPIERRE EUROPE, qui prendrait comme dénomination « AEW COMMERCES EUROPE », émettrait de nouvelles parts pour les associés de PIERRE PLUS. Les modalités de calcul de la parité et des valeurs d'échange sont explicitées dans le Traité de fusion.

Votre Conseil de surveillance a examiné ce projet au cours de plusieurs présentations et a largement débattu avec la Société de gestion. Il a retenu favorablement ce projet de fusion, et nous vous invitons à prendre connaissance du Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale figurant dans le présent rapport annuel.

Nous espérons que ce projet, qui ne remet pas en cause l'essence même de votre SCPI à laquelle vous êtes attachés, emportera votre adhésion.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Année de création :
2007

Terme statutaire :
2057

Nombre d'associés :
23 109

Nombre de parts :
4 732 331

Capital social :
757 172 960 €

Capitaux propres :
856 605 372 €

Capitaux collectés :
969 736 560 €

Ratio dettes et
autres engagements :
2,86 %

Prix de souscription
de la part :
210,00 €

Capitalisation au prix
de souscription :
993 789 510 €

Prix de retrait de la part :
191,10 €

Parts en attente
de retrait :
0

PATRIMOINE

Nombre de sites :
156

Nombre de baux :
508
(dont 303 en France)

Surface :
269 125 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier :
94,58 %

Taux d'occupation
financier
4^e trimestre 2022 :
95,11 %

Taux moyen annuel
d'occupation physique :
95,01 %

Taux d'occupation
physique au 31/12/22 :
95,53 %

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité
immobilière en 2022 :
49 532 667 €
▶ dont loyers :
29 728 872 €
▶ dont produits
des participations
contrôlées :
11 576 977 €

Résultat de l'exercice :
36 013 459 €
▶ soit **7,95 € par part**
(calculé sur un nombre
de parts corrigé)

Revenu distribué :
33 170 614 €
▶ soit **7,32 € par part**
▶ **7,50 € 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 2022)

Plus-value sur
cessions d'immeubles
distribuée :
1,00 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité
interne 5 ans
(2017-2022) :
2,08 %

Taux de rentabilité
interne 10 ans
(2012-2022) :
4,05 %

Taux de rentabilité
interne 15 ans
(2007-2022) :
4,24 %

Taux de distribution
2022 :
4,05 %
(avant impositions
françaises ou étrangères
payées pour le compte
des associés)
▶ **moyenne nationale
2022 SCPI à
prépondérance
Commerces
4,61 %**
▶ **moyenne nationale
2022 SCPI Immobilier
d'entreprise
4,53 %**

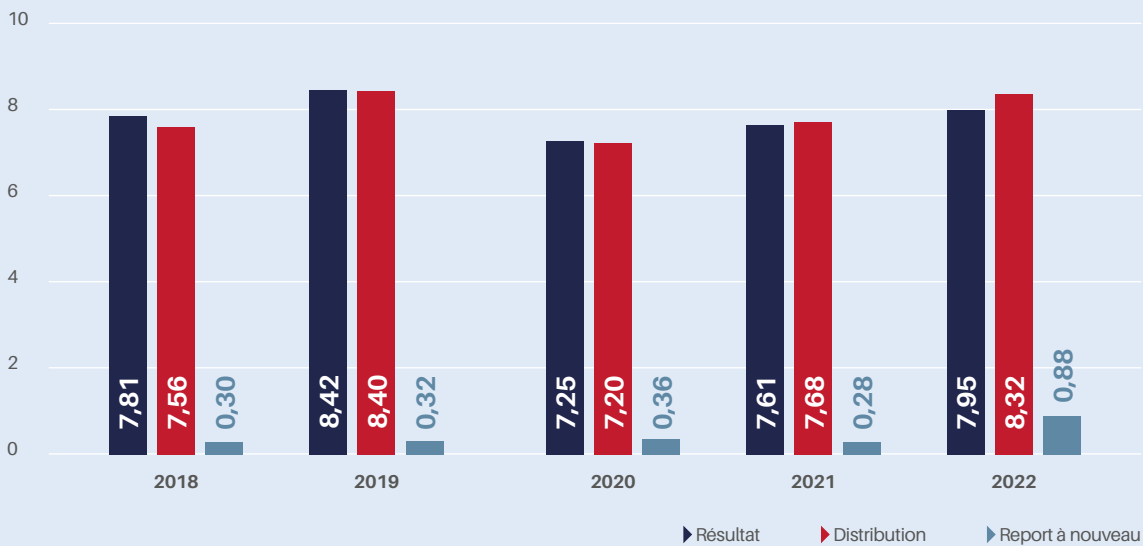
Variation du prix
de souscription :
0,00 %



VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	856 605 372	181,01	-0,11 %
Valeur vénale / expertise	831 958 836	175,80	-0,93 %
VALEUR DE RÉALISATION	848 473 186	179,29	-1,53 %
Valeur de reconstitution	986 483 766	208,45	-1,74 %

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUES 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 du 24 juin 2022 a autorisé la Société de gestion à contracter, au nom et pour

le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite de 25 % de la valeur de réalisation d'ACTIPIERRE EUROPE (soit 201,33 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 24 juin 2022).

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.

À 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).

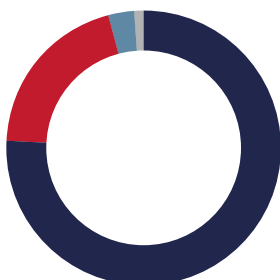
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est réparti sur 156 sites pour une superficie de 269 125 m².

En valeur vénale (valeur d'expertise hors droits), le patrimoine est localisé à 68 % en France et à 32 % 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.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 76 % Commerce
- 20 % Centres commerciaux
- 3 % Bureaux
- 1 % Industriel

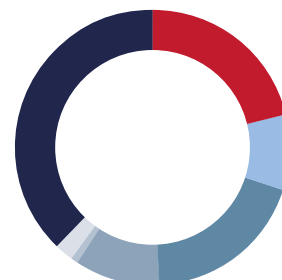


Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 96 %, de bureaux pour 3 % et de locaux industriels pour 1 %.

ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (62 %) et six immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 38 %).

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 38 % Province
- 21 % Île-de-France (hors Paris)
- 9 % Paris
- 19 % Zone euro - Allemagne
- 10 % Zone euro - Espagne
- 1 % Zone euro - Belgique
- 2 % Zone euro - Pays-Bas



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
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
2022	2,28	87,38	6,74
TOTAL	31,90	277,92	-

Au cours de l'année 2022, la diversification européenne et en classe d'actifs a été renforcée par des investissements dans des bureaux en Allemagne (Cologne et Hambourg) et un centre commercial en Espagne (Madrid), et quatre investissements en France (une plateforme logistique, deux retail parks et une boutique de pied d'immeuble) pour un montant total de 87,4 M€.

Près d'un tiers du patrimoine a été acquis durant les cinq derniers exercices (2018 à 2022), améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs. À la clôture de l'exercice 2022, ACTIPIERRE EUROPE présente un solde à investir de 6,7 M€.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE

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 2022.

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 8 commerces en province, acquis en 2012, non stratégiques et sans perspectives d'améliorations, pour un prix de vente total de 2,28 M€.

LE HAVRE (76) : 49, COURS DE LA RÉPUBLIQUE

Il s'agit d'un commerce de 45 m². Prix de cession : 60 000 € (18/02/2022).

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 673 €, soit -1 % par rapport au prix de revient comptable (58 938 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 293 €.

FRANCE - PROVINCE : PORTEFEUILLE DE 7 ACTIFS DE COMMERCES

Un portefeuille de commerces de province en pieds d'immeubles de 870 m², jugé non stratégique et sans perspective d'améliorations, a été cédé en fin d'année pour 2,23 M€. La transaction fait ressortir une moins-value nette de -167 699 €, soit -8 % par rapport au prix de revient comptable (2 220 154 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 10 312 € et d'un impôt sur les plus-values de 1 747 €.

LES ACQUISITIONS

En début d'année 2022, ACTIPIERRE EUROPE présentait un solde à investir de 16,6 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 sept acquisitions (5 indirectes et 2 directes) pour un montant de 87,38 M€.

MARSEILLE (13) : 199, AVENUE IBRAHIM ALI



Le 6 janvier 2022, ACTIPIERRE EUROPE a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et à parité avec la SCPI PIERRE PLUS, une plateforme de logistique urbaine / messagerie située dans le 15^e arrondissement marseillais, pour un montant total de 14,16 M€ (soit une quote-part de 7,08 M€ pour ACTIPIERRE EUROPE).

Cet actif, entièrement restructuré très récemment et qui développe près de 6 700 m², est localisé dans le quartier Saint-Louis, recherché par les utilisateurs pour sa facilité d'accès et sa proximité au centre-ville de Marseille et de l'aéroport.

Il est exploité par un locataire de qualité et pérenne (Chronopost) dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 9 ans ferme.

ESPAGNE - MADRID : ALCORA PLAZA



Le 13 mai 2022, ACTIPIERRE EUROPE a finalisé l'acquisition d'Alcora Plaza, un ensemble commercial prime situé Parque Oeste à Madrid (Espagne) pour un montant de 50,7 M€.

L'actif s'étend sur une surface de 16 400 m² récemment rénovée et divisée en quatorze unités, ainsi que des aires de restaurations, de loisirs et de stationnements extérieurs et intérieurs. L'ensemble est actuellement occupé à 95 % (le seul local vacant est en cours de location) avec des baux d'une durée moyenne pondérée d'environ cinq ans. Il est loué à un mix très diversifié d'occupants couvrant les secteurs de l'épicerie, de l'alimentaire et des boissons, de la mode, du sport et de la vente au détail. D'ores et déjà classé EPC A pour les émissions de CO₂ et B pour la consommation d'énergie, AEW souhaite que cet ensemble commercial obtienne des certifications supplémentaires visant l'amélioration des performances énergétiques et une empreinte positive sur l'environnement.

Par ailleurs, durant l'exercice, trois investissements ont été concrétisés via la SCI PC4, conjointement et à parité avec la SCPI PIERRE PLUS.

SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS (91) : 19, AVENUE DE LA CROIX-BLANCHE



Cet actif de retail park, qui étoffe le patrimoine de commerces en région parisienne, est localisé dans la ZAC de la Croix-Blanche, premier pôle commercial du sud de Paris et 3^e d'Île-de-France.

Développant près de 8 400 m² et comptant 238 places de parkings, il bénéficie d'une bonne visibilité et accessibilité, à l'une des entrées de la zone.

Il est exploité par six enseignes nationales ou internationales dans le cadre de baux récents.

Cette acquisition a été réalisée le 14 septembre 2022 pour un montant de 23,2 M€, soit une quote-part de 11,6 M€ pour ACTIPIERRE EUROPE.

PARIS (8^e) : 13/15, RUE TRONCHET



Cette boutique pied d'immeuble, qui renforce le patrimoine de commerces parisiens, est située au cœur d'un axe commercial établi du centre de Paris, entre les Grands Magasins du boulevard Haussmann et l'église de La Madeleine.

D'une superficie de 145 m², elle est louée à une enseigne nationale de référence dans le monde du prêt-à-porter, qui compte 198 boutiques en France et 45 à l'étranger.

Cette acquisition a été réalisée le 30 septembre 2022, pour un montant total de 6,2 M€, soit une quote-part de 3,1 M€ pour ACTIPIERRE EUROPE.

CHAMBÉRY (73) : RETAIL PARK - 1139, AVENUE DES LANDIERS



Situé au cœur de la zone d'activité des Landiers, premier pôle commercial pour la région de la Savoie, ce retail park, d'une superficie d'environ 7 000 m², bénéficie d'un excellent emplacement de par sa proximité avec la N102 et l'A43, et d'une bonne accessibilité aux infrastructures locales, soulignant son attractivité.

Livré en 2014, l'actif n'a jamais connu de vacance et est loué à 4 grandes enseignes nationales bénéficiant de bonne qualité de signature.

Cette acquisition a été réalisée le 25 octobre 2022, pour un montant de 19 M€, soit une quote-part de 9,5 M€ pour ACTIPIERRE EUROPE.

Enfin, deux investissements ont été concrétisés en novembre 2022, via la SCI PLACEMENT CILOGER 7 détenue par plusieurs fonds grand public gérés par AEW, pour un montant cumulé de 5,4 M€.

ALLEMAGNE - COLOGNE : IMMEUBLE « GRAND SLAM »



L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments indépendants dont l'un dispose d'une façade et d'un escalier classés. L'ensemble a été entièrement rénové en 2022, afin de proposer des locaux de grande qualité, particulièrement flexibles et divisibles.

Idéalement situé dans un quartier de bureaux, il bénéficie d'une excellente connexion aux transports en commun qui permettent de rejoindre l'emblématique Cathédrale de Cologne en 10 minutes environ.

L'actif est loué à 7 locataires et bénéficie d'une durée d'engagement moyenne de 12,7 ans. Il est notamment loué pour 15 ans au locataire principal (59 % du flux locatif).

Cet actif s'inscrit particulièrement favorablement dans le marché immobilier tertiaire de Cologne, très solide : le taux de vacance s'établit à 3,2 %. Cologne possède de loin le plus petit pipeline de nouveaux espaces de bureaux (environ 71 000 m² au premier semestre 2022) mais 90 % de celui-ci sont déjà pré-loués.

HAMBOURG : IMMEUBLE FRANKENQUAI



Construit en 2009, cet immeuble de bureaux est articulé en H avec quatre bâtiments qui totalisent 18 039 m² de surface locative, particulièrement flexible et divisible. Il dispose également de 198 parkings dont 126 unités en sous-sol.

Il est plus précisément situé dans le quartier d'affaires de Hamburg City South qui profite de toutes les infrastructures et connexions attendues ainsi que d'un environnement particulièrement attractif et recherché, en témoignent les nombreuses entreprises de rang international qui y sont implantées.

L'immeuble est intégralement loué à 13 locataires avec une mixité d'activités. La durée d'engagement des baux en cours est de près de cinq ans. Les deux principaux locataires assurent 53 % du revenu locatif.

Le transfert de propriété de l'immeuble sera effectif le 1^{er} janvier 2023.

L'EMPLOI DES FONDOS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	904 775 370	64 961 190	969 736 560
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	4 895 418	-5 034 665	-139 246
- Commissions de souscription	-86 602 646	-7 464 045	-94 066 691
- Achat d'immeubles	-470 013 082	-56 845 336	-526 858 418
- Immobilisation en cours	-703 589	-	-703 589
- Titres de participations contrôlées	-338 027 900	-5 430 343	-343 458 243
+ Vente d'immeubles	22 633 113	2 252 112	24 885 225
- Frais d'acquisition	-26 803 885	-1 688 606	-28 492 490
- Divers ^[1]	8 919 001	1 369 176	10 288 177
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	19 071 800	-7 880 515	11 191 285
Avance en CC SCI NANCY et SCI PLACEMENT CILOGER 4	-2 500 000	-2 000 000	-4 500 000
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	16 571 800	-9 880 515	6 691 285

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

Compte tenu de la collecte, des arbitrages et des investissements réalisés en 2022, ACTIPIERRE EUROPE présente au 31 décembre 2022 un solde à investir de 6,7 M€.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2022 a autorisé la Société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la valeur de réalisation de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE (soit 201,33 M€ au 31 décembre 2021), en contractant des emprunts, en souscrivant des contrats de couverture de taux, en donnant toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses.

Cette faculté est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

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€.

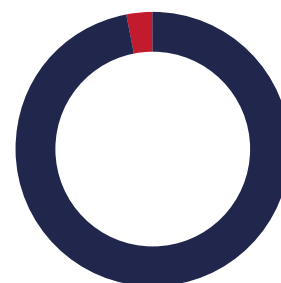
Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,30 % et la commission de non-utilisation de 0,52 %.

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.

Au 31 décembre 2022, aucun tirage n'est réalisé sur le crédit, contre 18 M€ à la clôture de l'exercice 2021.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

- **97,14 %**
Valeur de réalisation
- **2,86 %**
Emprunts bancaires



Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 97 050 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 176 958 €.

Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

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

par

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

Au 31 décembre 2022, le ratio est de 2,86 %.

Il correspond à un emprunt bancaire de 25 M€ dans la SCI contrôlée PC4 pris en considération par transparence.

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 propres 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 :**
497 778 679 €

**Coût historique des parts
de sociétés contrôlées :**
343 458 243 €

Valeur comptable nette :
841 236 922 €

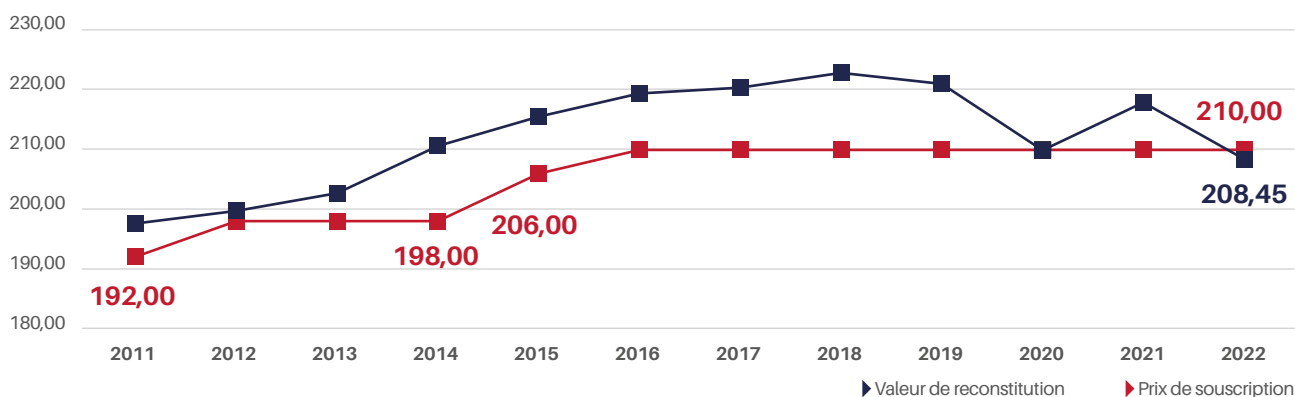
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
831 958 836 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	497 778 679	-	-
Provisions pour gros entretien	-481 880	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	343 458 243	-	-
Autres éléments d'actifs	15 850 330	15 756 860	15 756 860
Valeur des immeubles (expertises) hors droits et CAP	-	832 716 326	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus et CAP	-	-	881 943 367
Commissions de souscription théorique	-	-	88 783 539
TOTAL GLOBAL	856 605 372	848 473 186	986 483 766
Nombre de parts	4 732 411	4 732 411	4 732 411
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	181,01	179,29	208,45

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2022 (210,00 €) est supérieur de 0,7 % à la valeur de reconstitution par part (208,45 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2022 (191,10 €) est supérieure de 6,6 % à la valeur de réalisation par part (179,29 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION / PAR PART SUR 10 ANS (AU 31/12)



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 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Commerces Paris	62 203 175	65 420 000	5,17	70 320 000	64 090 000	2,08	65 420 000	64 090 000	2,08
Bureaux Paris	6 087 088	6 660 000	9,41	7 160 000	6 430 000	3,58	6 660 000	6 430 000	3,58
Commerces Île-de-France	102 295 326	107 200 000	4,79	115 190 000	107 670 000	-0,44	107 200 000	107 670 000	-0,44
Commerces province	170 619 264	184 759 000	8,29	197 510 000	186 762 000	-1,07	184 759 000	184 690 000	0,04
Commerces zone euro	149 117 656	151 634 000	1,69	158 782 000	105 721 000	43,43	100 614 000	105 721 000	-4,83
Logistique France	6 642 750	6 425 000	-3,28	6 870 000	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	813 420	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT	497 778 678	522 098 000	4,89	555 832 000	470 673 000	10,93	464 653 000	468 601 000	-0,84
Commerces France	204 794 798	183 411 026	-10,44	192 581 577	187 941 498	-2,41	183 411 026	187 941 498	-2,41
Commerces zone euro (Allemagne)	116 100 000	106 278 029	-8,46	111 591 931	109 288 331	-2,75	106 278 029	109 288 331	-2,75
Bureaux zone euro (Allemagne)	22 563 445	20 171 780	-10,60	21 180 369	17 001 077	18,65	7 664 640	8 313 340	-7,80
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	343 458 243	309 860 836	-9,78	325 353 878	314 230 906	-1,39	297 353 695	305 543 169	-2,68
TOTAUX	841 236 922	831 958 836	-1,10	881 185 878	784 903 906	5,99	762 006 695	774 144 169	-1,57

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

Au 31 décembre 2022, ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (62 % de la valeur vénale) et six immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 38 % 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, Bourg-la-Reine, Charenton-le-Pont, Colmar, Fontainebleau, Le Bouscat, Le Raincy, Trouville, Vichy, et Montpellier ;
- 2 retail parks situés à Chambéry et Sainte-Geneviève-des-Bois (acquis en 2022) ;
- 1 boutique de pied d'immeuble située à Paris 8^e (acquise en 2022) ;

- ▶ 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) ;

- ▶ 9,98 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 » détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne (dont l'immeuble « Grand Slam » entré en patrimoine durant l'exercice), 1 à Brême, et 1 à Hambourg pour lequel le transfert de propriété sera effectif au 1^{er} janvier 2023.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PLACEMENT CILOGER 7	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 %	9,98 %	50 %	50 %	-
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Cologne & Brême	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	-
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Commerces	Commerces	-
Surface en m ²	28 746	37 879	16 129	2 563	8 008	3 585	96 910
Coûts d'acquisition	65 904 600	116 100 000	54 539 386	22 563 445	78 908 499	13 643 711	351 659 641
Dettes levées (100 %)	50 000 000	0	0	0	0	0	50 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	184 340 000	209 000 000	178 310 000	127 800 000	91 600 000	20 500 000	811 550 000
Actif net réévalué	68 489 148	106 278 029	59 410 095	20 171 780	45 035 989	10 475 794	309 860 836

Compte tenu des investissements et arbitrages de l'exercice, l'évaluation du patrimoine, **détenu directement et indirectement**, enregistre une hausse de 6 % (+47,1 M€), à comparer à une hausse des valeurs bilantielles de 7,7 %.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement** enregistre globalement une baisse annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investissements et les cessions de l'exercice) de 0,84 %.

La baisse est de 4,8 % pour les commerces en zone euro (Allemagne, Belgique, Espagne et Pays-Bas) et de -0,4 % pour les commerces de région parisienne alors que les commerces et bureaux parisiens progressent quant à eux de respectivement 2,1 % et 3,6 %. Les commerces de province sont quasiment stables (+0,04 %).

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) enregistre une baisse de 2,68 % à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 832 M€, en diminution à périmètre constant de 1,57 %.

Au 31 décembre 2022, 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 inférieures de 1,10 % et supérieures 4,75 % à leur prix de revient.

Il convient à cet égard de remarquer que près d'un tiers du patrimoine a été acquis durant les cinq derniers exercices (2018 à 2022).

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- ▶ 8 actifs sur 156 représentent 30 % de la valeur vénale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à de multiples locataires ;
- ▶ 2 actifs représentent chacun 5 % de la valeur globale du patrimoine ;
- ▶ le centre commercial Alcora Plaza à Madrid représente 6 % de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une trentaine de locataires.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

- 6 % Alcora Plaza Madrid (Espagne)
- 5 % « SCI Nancy I » Nancy (54)
- 5 % Centre commercial Cotentin - Cherbourg (50)
- 3 % Parc commercial Grand Tour 2 Sainte-Eulalie (33)
- 3 % Parc commercial 14^e avenue - Herblay (95)
- 3 % Hochstadt (Allemagne)
- 3 % 75, rue de Paris Charenton-le-Pont (94)
- 2 % s-Hertogenbosch - Arena (Pays-Bas)
- 70 % Autres immeubles



LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative est restée très active avec plus de 21 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Sur les deux dernières années, c'est un solde net de relocations de près de 5 400 m² qui a été dégagé. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers se maintiennent à un bon niveau, proches de 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Compte tenu des acquisitions réalisées durant l'exercice, les loyers et les revenus des participations contrôlées se sont élevés sur l'année à 41 305 848 € contre 40 827 008 € l'exercice précédent, soit +479 k€ (+1 %).

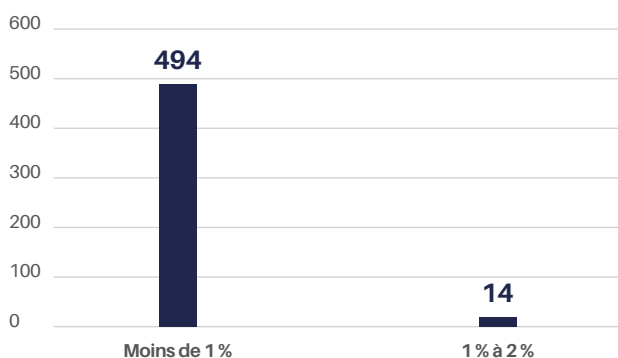
En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (87 %) par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Darty, Décathlon, Picard, Monoprix, Casino, Lidl, Rewe, Aldi, Edeka, Real...).

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 : 57 % ;
- ▶ France - enseignes indépendantes / franchisés : 10 % ;
- ▶ Zone euro - enseignes nationales et internationales : 30 % ;
- ▶ Zone euro - enseignes indépendantes : 3 %.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS EN POURCENTAGE DU MONTANT DES LOYERS HT FACTURÉS

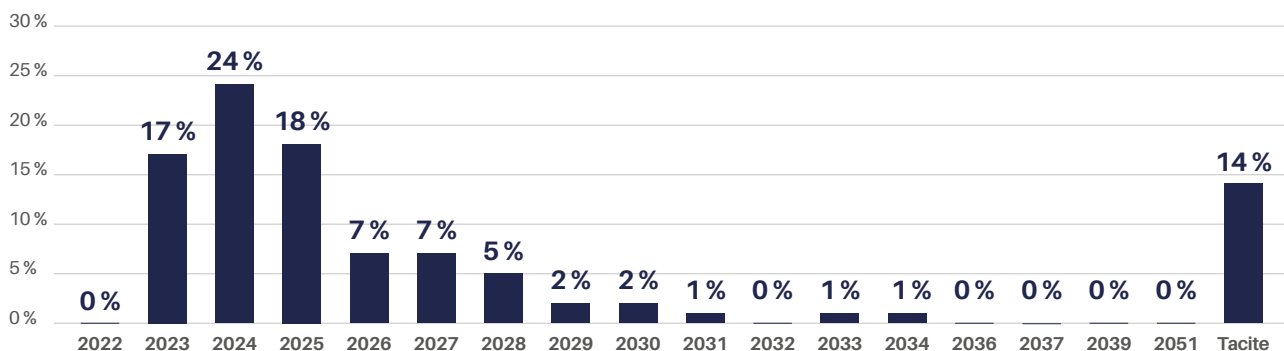


Au 31 décembre 2022, ACTIPIERRE EUROPE compte 508 baux (487 en 2021) : 303 en France, 168 en Allemagne, 21 en Espagne, 4 en Belgique et 12 aux Pays-Bas.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 494 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 baux les plus importants représentent globalement 13 % des loyers. Le principal locataire représente globalement 15 % des loyers, répartis toutefois sur 21 baux/sites.

POURCENTAGE DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES

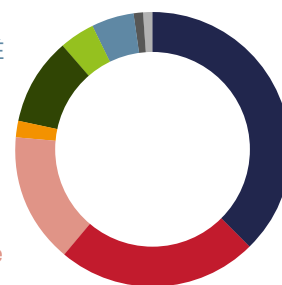


Au 31 décembre 2022 :

- ▶ 14 % 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 2023 et 2024 ;
- ▶ un quart des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2025 et 2026 ;
- ▶ 20 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2027 et au-delà.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE

- 37 % Alimentation, restauration
- 23 % Équipement de la personne
- 15 % Équipement du ménage
- 2 % Bureau
- 10 % Culture, cadeaux, loisirs
- 4 % Services
- 5 % Beauté, hygiène, santé
- 1 % Industriel
- 1 % Commerce



TAUX D'OCCUPATION

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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 95,11 % pour le quatrième trimestre 2022 (96,77 % au quatrième trimestre 2021).

Le taux d'occupation financier moyen 2022 ressort à 94,58 %, en baisse par rapport à l'année précédente (95,95 %).

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 95,53 % à la fin de l'exercice (96,51 % en début d'année).

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 95,01 % (96,22 % pour l'année 2021).

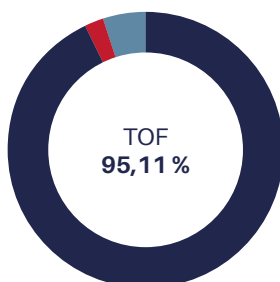
Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 95,33 % et 94,60 %.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Calculé et présenté à compter du 1^{er} janvier 2022 selon la méthodologie ASPIM 2021.

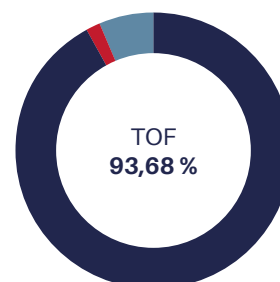
1^{ER} TRIMESTRE 2022

- **92,93 %** Locaux occupés
- **2,18 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **4,89 %** Vacance



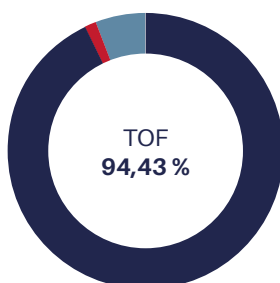
3^{ES} TRIMESTRE 2022

- **92,02 %** Locaux occupés
- **1,65 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **6,32 %** Vacance



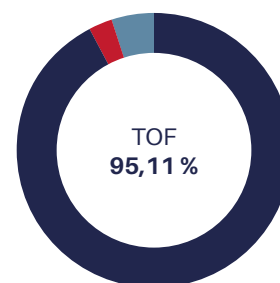
2^E TRIMESTRE 2022

- **92,80 %** Locaux occupés
- **1,63 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **5,57 %** Vacance



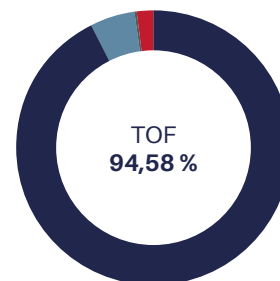
4^E TRIMESTRE 2022

- **92,37 %** Locaux occupés
- **2,74 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **4,89 %** Vacance

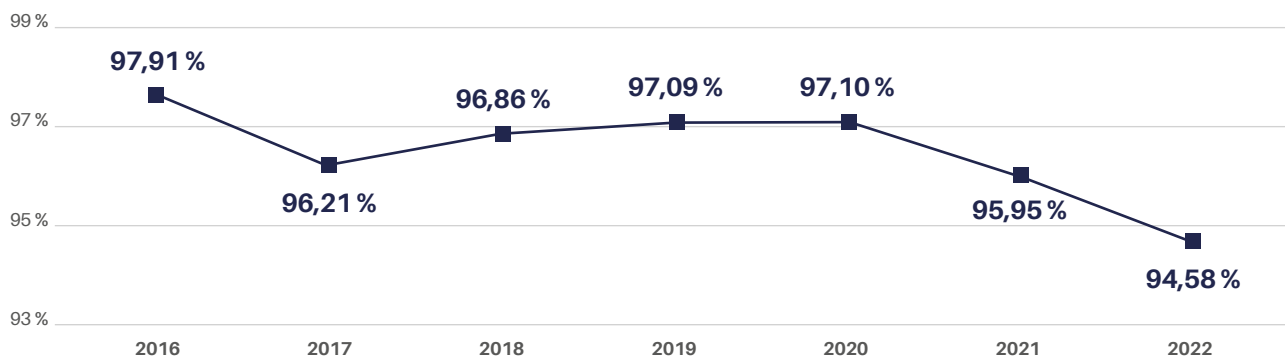


DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2022

- **92,52 %** Locaux occupés
- **5,42 %** Loyers potentiels
- **0,31 %** Loyers potentiels sous mise à disposition
- **1,75 %** Franchises, remises



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL



De 2016 à 2021 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 269 125 m² contre 251 849 m² à la fin de l'exercice 2021 (+7 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 9 %.

L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde nettement positif de 2 502 m² entre les libérations (7 284 m²), et les relocations (9 786 m²). Sur les deux dernières années, c'est ainsi un solde net de relocations de près de 5 400 m² qui a été dégagé.

Environ 21 300 m² (8 % de la surface totale) ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 9 786 m² de relocations (nouveaux baux), 10 602 m² de renouvellements de baux et 915 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 45 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 7 284 m² pour un total de loyers de 2,6 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 45 % sur les centres commerciaux de Cherbourg, Arena (Pays-Bas) et Cadiz (Espagne), et sur une boutique à Saint-Germain-en-Laye (78).

Parallèlement, 42 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 9 786 m² pour un total de loyers en année pleine de 2,2 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour un peu plus des deux tiers sur les centres commerciaux de Nancy, Cherbourg, Cadiz et Madrid.

Par ailleurs, 19 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 10 602 m² pour un total de loyers en année pleine de 2 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers aux deux tiers sur cinq commerces à Sainte-Eulalie, Cadiz, Bonneuil-sur-Marne (94) et Fulda (Allemagne).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 12 043 m² contre 8 481 m² en début d'année. Elles représentent une valeur locative de marché de 2,6 M€ contre 1,7 M€ en 2021.

Ces surfaces sont concentrées sur six lignes de centres commerciaux qui représentent 55 % de la vacance : Nancy (1 712 m²), Sainte-Geneviève-des-Bois (1 349 m²), Montpellier/Triangle (975 m²), Madrid (913 m²), Arena (867 m²) et Cherbourg (864 m²).



TRAVAUX

Au cours de l'année 2022, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 519 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.

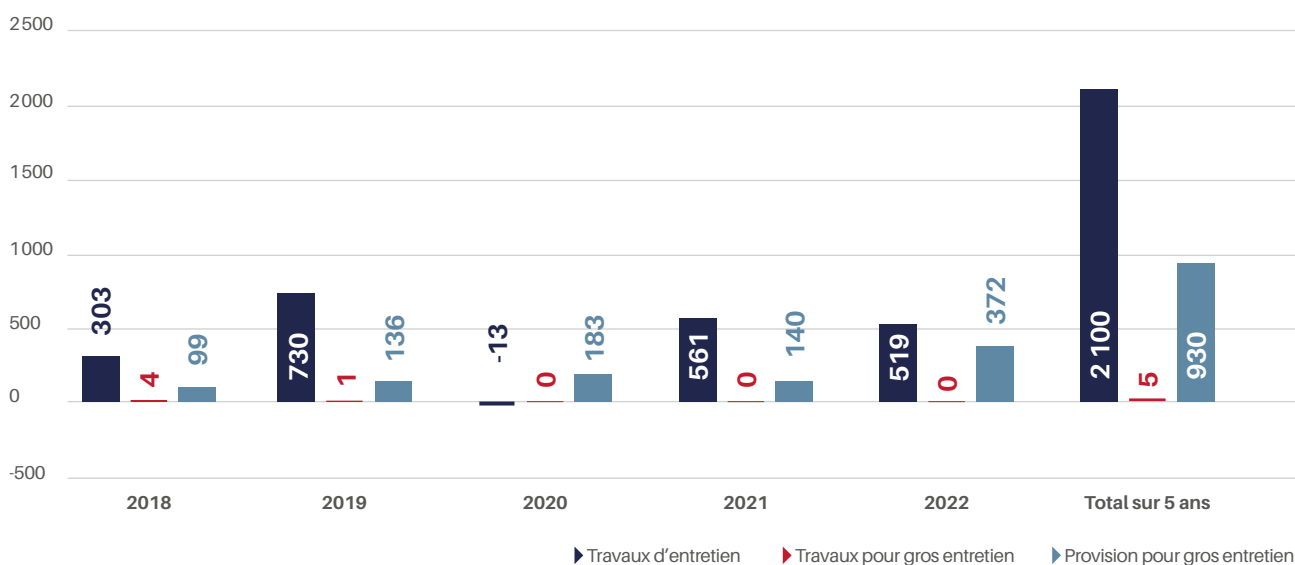
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI se sont élevés à 518 511 € en 2022 (561 337 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle à 420 k€ sur les 5 derniers exercices.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 372 140 €, et une reprise a sur provisions a été passée pour 114 525 €.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2022 un montant total de 481 880 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2022, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée (idem en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1 k€.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN 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 2022, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 1,03 M€.

Les principaux travaux immobilisés en 2022 concernent notamment les centres commerciaux de :

- ▶ Montpellier : étude et création d'une trémie pour 480 k€ ;
- ▶ Nancy : désamiantage de cellules commerciales pour 367 k€.

LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 354 599 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 2 114 479 €, le solde net de l'exercice 2022 est un produit de 759 880 € (charge de 1,1 M€ en 2021).

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2022 s'élève à 4 440 039 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à -1,76 % des loyers facturés (3,97 % au 31 décembre 2021 et 8,30 % au 31 décembre 2020).

Les principaux contentieux, intégralement provisionnés en créances douteuses, concernent 5 locataires qui représentent 313 k€ (828 k€ en 2021).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 9 % (+3,1 M€) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 36 013 459 €. Cette progression est à corrélérer avec des loyers facturés qui ont augmenté de 2 % (+0,5 M€) d'un exercice à l'autre, et des reprises de provisions pour créances douteuses nettes de dotations (dénouement des provisions « Covid ») qui ont eu un impact différentiel positif sur le résultat de 1,9 M€. Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, la distribution nette s'établit à 8,32 € (+ 8 % par rapport à 2021 et à son plus haut niveau depuis 2019). Elle intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 0,88 € par part, et il représente en fin d'exercice 1,4 mois de distribution. Le taux de distribution 2022 se fixe à 4,05 %, toujours notable dans l'environnement financier actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 36 013 459 € en hausse de 9 % par rapport à l'exercice précédent (+3,1 M€). Les loyers facturés sont en progression de 2 % (+ 0,5 M€). Par ailleurs l'exercice est impacté par des reprises de provisions pour créances douteuses nettes de dotations nettement positives par rapport à 2021 (dénouement des provisions « Covid ») : +760 k€ en 2022 contre -1,09 M€ en 2021, soit un impact différentiel positif sur le résultat de 1,9 M€.

Le résultat financier présente une charge nette de 309 k€, composé essentiellement des charges d'intérêts d'emprunt.

Le revenu trimestriel courant distribué par part a été fixé à 1,83 € à compter du premier trimestre 2022.

Par ailleurs, au titre du 2^e trimestre, un prélèvement de 1,00 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2022, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- ▶ d'un revenu courant d'un montant de 7,32 € par part ;
- ▶ et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 1,00 € (12 % du montant distribué) ;
- ▶ soit un montant total distribué de 8,32 € par part.

Il est en augmentation de 8 % par rapport à 2021 (7,68 €) et de 16 % par rapport à 2020, et à son plus haut niveau depuis 2019.

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale :

- ▶ de 815 470 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers ;
- ▶ de 1 747 € au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières constaté lors des cessions d'actifs.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 8,50 € par part.

Le revenu courant distribué (7,32 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 7,95 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté pour un montant total de 2 842 845 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 24 juin 2022, un prélèvement de 0,28 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022 (soit au total 86 615 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021. 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 2022, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 4 177 165 € contre 1 247 705 € en début d'exercice, soit 0,88 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2022), ce qui représente une réserve équivalente à 1,4 mois de distribution courante.

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- ▶ d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part 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 ;
- ▶ et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'exercice.

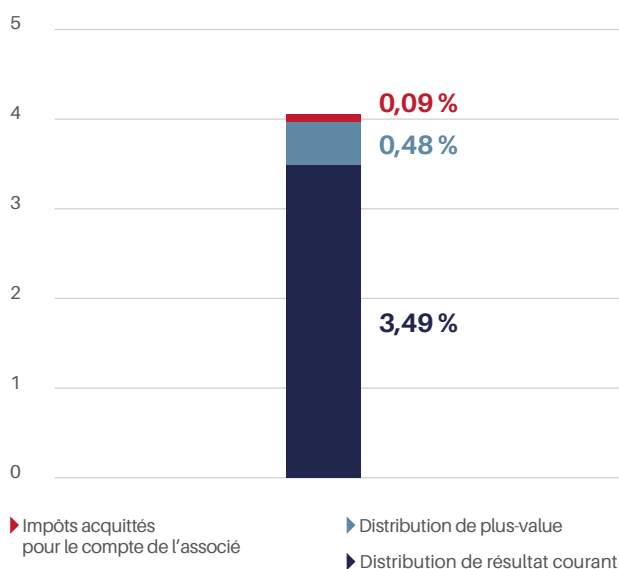
Le taux de distribution 2022 d'ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 4,05 % (4,00 % en 2021), du fait de la hausse du montant distribué.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces s'établit à 4,61 %.

Le taux de distribution d'ACTIPIERRE EUROPE demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION

TAUX DE DISTRIBUTION : 4,05 %



Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2022 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'ACTIPIERRE EUROPE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 4,05 % et 4,24 % pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est supérieur à ceux de l'Or (2,5 %), des Foncières cotées (2 %) ou du Livret A (0,9 %). Sur une période de 15 ans, il est supérieur à ceux des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[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
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
2022	210,00	8,32	8,50	210,00	4,05 %	0,88

[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

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 7 %, représentant un montant de souscriptions net de 65 M€, multiplié quasiment par 3 par rapport à 2021 et 2020. Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 757 172 960 €, 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 2022, 386 365 parts ont été souscrites par 3 314 associés, soit une collecte brute de 81 136 650 €, en hausse de 51 % par rapport à l'exercice précédent. La souscription moyenne sur l'exercice est de 24 500 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 64 961 190 € pour 309 339 parts nouvelles, multipliée quasiment par 3 par rapport à 2021 et 2020.

À l'échelon national, ACTIPIERRE EUROPE se situe au 3^e rang sur 11 des SCPI à prépondérance commerces en ouverture de capital durant l'année, et représente 12 % de la collecte nette de cette catégorie (0,63 % de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 757 172 960 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 23 109 associés, et est détenu à hauteur de 78 % par des personnes physiques et de 22 % 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 39 000 € (205 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2022, les capitaux collectés s'élevaient à 969 736 560 €, en augmentation de 7 % par rapport au début de l'exercice.

Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 27 %.

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 31/12/2018	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
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ OUVERTE	4 732 331	757 172 960	969 736 560

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

▶ **Date de création** : 4 septembre 2007

▶ **Capital initial** : 760 000 €

▶ **Nominal de la part** : 160,00 €

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]
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
2022	757 172 960	64 961 190	4 732 331	23 109	7 464 045	210,00

[1] Diminué des retraits réalisés.

[2] Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2022, 77 026 parts détenues par 576 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 16 175 460 € en valeur de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2022, 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, 178 parts ont été échangées pour un montant total hors droits de 34 851 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2022, de 1,75 % (3,18 % en 2021).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2022 est de 1,63 % (3,10 % à fin 2021), à comparer à 1,6 % pour l'ensemble des SCPI.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2022 est essentiellement constituée de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN € HT)
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
2022	77 204	1,75 %	0	17 117



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	496 965 259	522 098 000	441 430 485	470 673 000
Immobilisations en cours	813 420	-	1 754 970	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretiens	-481 880	-	-224 265	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	343 458 243	309 860 836	338 027 900	314 230 906
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	840 755 042	831 958 836	780 989 090	784 903 906
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	4 500 000	4 500 000	2 500 000	2 500 000
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	4 500 000	4 500 000	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...)	181 598	181 598	105 494	105 494
Créances				
Locataires et comptes rattachés	6 791 031	6 791 031	8 201 015	8 201 015
Autres créances	43 381 340	43 381 340	39 355 103	39 355 103
Provisions pour dépréciation des créances	-4 440 039	-4 440 039	-5 199 919	-5 199 919
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	10 011 611	10 011 611	4 929 835	4 929 835
Autres disponibilités	17 414 295	17 414 295	39 754 113	39 754 113
TOTAL III	73 339 836	73 339 836	87 145 641	87 145 641
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-363 767	-363 767	-525 622	-525 622
Dettes				
Dettes financières	-4 303 060	-4 303 060	-22 136 929	-22 085 701
Dettes d'exploitation	-18 342 339	-18 342 339	-15 302 196	-15 302 196
Dettes diverses	-38 658 835	-38 658 835	-30 917 599	-30 917 599
TOTAL IV	-61 668 001	-61 668 001	-68 882 345	-68 831 117
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Produits constatés d'avance	-426 555	-426 555	-433 197	-433 197
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	105 050	769 070	213 671	23 554
TOTAL V	-321 505	342 515	-219 526	-409 643
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	856 605 372	-	801 532 860	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	848 473 186	-	805 308 787

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	707 678 720	-	49 494 240	757 172 960
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	197 096 650	-	15 466 950	212 563 600
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-109 385 633	-	-7 783 474	-117 169 107
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
	4 895 418	-	-5 034 665	-139 246
Report à nouveau	1 573 656	-325 950	86 615	1 334 320
Résultat en instance d'affectation	32 960 902	-32 960 902	0	0
Résultat de l'exercice	0	-	36 013 459	36 013 459
Acomptes sur distribution^[1]	-33 286 852	33 286 852	-33 170 614	-33 170 614
TOTAL GÉNÉRAL	801 532 860	0	55 072 511	856 605 372

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	29 728 872	29 181 471
Charges facturées	5 223 534	4 546 773
Produit des participations contrôlées	11 576 977	11 645 537
Produits annexes	774 682	903 167
Reprises de provisions pour gros entretiens	114 125	96 865
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 114 479	1 258 064
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	49 532 667	47 631 878
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-5 223 534	-4 546 773
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-518 511	-561 337
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-372 140	-139 793
Autres charges immobilières	-1 962 068	-2 676 254
Dépréciation des créances douteuses	-1 354 599	-2 352 624
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-9 430 852	-10 276 781
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	40 101 816	37 355 097
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	304 598	733 867
Transferts de charges d'exploitation	9 278 364	5 101 266
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	9 582 962	5 835 133
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-10 787 287	-7 529 777
Charges d'exploitation de la Société	-2 981 877	-1 978 638
Diverses charges d'exploitation	-18 008	-18 010
Dotations aux provisions d'exploitation	-142 743	-257 456
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-13 929 914	-9 783 880
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-4 346 953	-3 948 748
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	12 810	265
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	12 810	265
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-165 386	-305 674
Autres charges financières	-156 921	-126 561
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-322 308	-432 235
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-309 498	-431 971
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	600 805	31
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	600 805	31
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-32 712	-13 508
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-32 712	-13 508
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	568 093	-13 477
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	36 013 459	32 960 902

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

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 € et ce jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022. 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 25 M€ pour une durée de 60 mois, rémunérée à E3M + 1,3 % 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 31/12/2022 s'élève à 93 469,87 €.

La SCPI a acquis 2 immeubles en 2022 : le premier situé à Marseille a été acquis le 06/01/2022 pour un montant total de 6 642 750 €, le second situé en Espagne à Madrid a été acquis le 13/05/2022 pour 49 621 741,50 €.

La promesse de vente de l'immeuble situé au 9100, rue du Docteur Donnadiou à Fréjus n'a pas été honorée, la SCPI a perçu à ce titre une indemnité de 600 805 €.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition 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.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de trois 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 ;

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATIONS DÉTENUES

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.

MÉTHODES RETENUES POUR L'ÉVALUATION 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'État 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 et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt ont été retraitées 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 7 464 044,80 € : 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 :

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

- ▶ 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 %, 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.

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 CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS ET DE PARTICIPATIONS

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

- ▶ La vente de l'immeuble situé au 49, cours de la République - 20, rue de Turenne au Havre a dégagé une moins-value de 673 €.
- ▶ La vente de l'immeuble Les Effalées - Lieudit Planchamp à Thollon-les-Memises a dégagé une moins-value de 2 565 €.
- ▶ La vente de l'immeuble situé au 112, avenue des Druides à Carnac a dégagé une plus-value de 16 775 €.
- ▶ La vente de l'immeuble situé au 5, rue Docteur Roux Seignoret à Hyères a dégagé une moins-value de 134 796 €.
- ▶ La vente de l'immeuble l'Armada - place Benoit Frachon à La Seyne-sur-Mer a dégagé une plus-value de 48 040 €.
- ▶ La vente de l'immeuble situé au Hameau des Morières - Domaine de la Coudoulière à Six-Fours-les-Plages a dégagé une moins-value de 71 143 €.
- ▶ La vente de l'immeuble Le Cap Vert - 972, promenade de Gaulle à Six-Fours-les-Plages a dégagé une plus-value de 57 614 €.
- ▶ La vente de l'immeuble situé au 67, avenue Georges Clemenceau à Vallauris a dégagé une moins-value de 82 024 €.

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 :

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

- ▶ 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 6 346 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

—

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	441 363 875	58 163 351	2 628 576	496 898 649
Aménagements et installations	66 610	0	0	66 610
Immobilisations en cours	1 754 970	1 029 272	1 970 823	813 420
TOTAL	443 185 455	59 192 623	4 599 399	497 778 679

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	105 494	--	-	181 598
Dépôts et cautionnements versés	105 494	76 105	0	181 598
TOTAL	105 494	76 105	0	181 598

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2022

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2022
Immobilisations en cours de construction	1 754 970	1 029 272	1 970 823	813 420
TOTAL	1 754 970	1 029 272	1 970 823	813 420

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	333 780 559	324 554 708	328 350 216	312 579 576
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	9 677 684	-14 693 872	9 677 684	1 651 331
TOTAL GÉNÉRAL	343 458 243	309 860 836	338 027 900	314 230 906

- ▶ 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 €, 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 €, 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 €, 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 €, il est divisé en 50 306 400 parts sociales.
- ▶ ACTIPIERRE EUROPE détient 14 259 parts sociales dans la SCI CC NANCY II. Le capital social de la SCI CC NANCY II est fixé à la somme de 28 520 €, il est divisé en 28 520 parts sociales.
- ▶ ACTIPIERRE EUROPE détient 2 323 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 23 288 000 €, il est divisé en 23 288 parts sociales.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PLACEMENT CILOGER 7	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2020	2017	2017
Pourcentage de détention	50 %	50 %	33,14 %	9,98 %	50 %	50 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Cologne & Brême	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Commerces	Commerces
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	116 100 000	52 932 542	22 563 445	75 264 749	12 692 907
Compte courant	2 000 000	0	0	0	1 600 000	900 000
Droits d'enregistrement	0	0	1 606 844	0	2 043 750	50 804
Coûts d'acquisition	65 904 600	116 100 000	54 539 386	22 563 445	78 908 499	13 643 711
Actif net réévalué	68 489 148	106 278 029	59 410 095	20 171 780	45 035 989	10 475 794

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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.

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 Jaurès	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
Nice	06000	2, boulevard René Cassin	PR
Vallauris	06220	67, avenue Georges Clemenceau	PR
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
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
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

[1] P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province - E : Zone euro

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 TOTALE EN M ²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
72	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
1 493	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
3 863	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	5 027 134
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	247 755	7 183 755	6 936 000
810	2012	1 388 000	-	1 388 000	1 388 000
2 677	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	1 352 859	7 687 959	6 335 100
7 080	2019	31 155 114	-	31 155 114	31 155 114
1 298	2013	3 410 000	26 980	3 436 980	3 410 000
4 661	2015	7 335 625	-	7 335 625	7 335 625
2 810	2010	7 175 000	-	7 175 000	7 175 000
	VENDU LE 15 DÉCEMBRE 2022		-	-	486 044
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
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
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
14 586	2012	27 600 000	3 574	27 603 574	27 603 574

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
Montpellier	34000	13, rue André Michel	PR
Montpellier	34000	170, rue de Rhodes	PR
Montpellier	34000	Centre commercial du Triangle	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 États-Unis	PR
Clermont-Ferrand	63000	28, avenue des États-Unis	PR
Clermont-Ferrand	63000	11, rue des Gras	PR
Lyon	69002	2-4, quai Saint-Antoine	PR
Douvaine	74140	65, rue du Centre	PR
Thollon-les-Memises	74500	Résidence Les Effalées - Lieudit Planchamp	PR
Rouen	76000	19, rue 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
La Seyne-sur-Mer	83500	Résidence l'Armada - place Benoit Frachon	PR
Fréjus	83600	9100, rue du Docteur Donnadiou	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			
Marseille	13000	199, avenue Ibrahim Ali	PR
TOTAL LOGISTIQUE FRANCE			
Jena (Allemagne)		Salvador Allende Platz 25	E
Herdecke (Allemagne)		Mühlenstrasse	E
Weiden (Allemagne)		Neustadter Strasse 49	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
Madrid (Espagne)		Parc commercial Alcora Plaza	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
Herdecke (Allemagne)		Mühlenstrasse	E
Weiden (Allemagne)		Neustadter Strasse 49	E
Alcorcón (Espagne)		ALCORA PLAZA	E
Paris	75008	10, avenue de Wagram	P
Bonneuil-sur-Marne	94380	ZAC de la fosse aux Moine	IDF
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	1, avenue de la Croix-Blanche	IDF
Pierrelaye	95480	258, boulevard du Havre	IDF
Cherbourg	50100	Centre commercial Cotentin	PR
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			
TOTAL GÉNÉRAL			

SURFACE TOTALE EN M ²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
290	2012	253 206	-	253 206	253 206
480	2012	1 502 112	-	1 502 112	1 502 112
2 805	2014	8 207 184	71 639	8 278 823	8 278 823
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
6 118	2014	37 086 559	101 769	37 188 328	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
	VENDU LE 30 SEPTEMBRE 2022		-	-	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	423 458
58	2012	433 174	-	433 174	433 174
161	2012	464 812	-	464 812	464 812
	VENDU LE 30 SEPTEMBRE 2022		-	-	41 516
530	2017	3 506 300	-	3 506 300	3 506 300
	VENDU LE 18 FÉVRIER 2022		-	-	58 938
4 415	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
	VENDU LE 29 DÉCEMBRE 2022		-	-	273 088
	VENDU LE 29 DÉCEMBRE 2022		-	-	501 437
	VENDU LE 29 DÉCEMBRE 2022		-	-	323 653
	VENDU LE 29 DÉCEMBRE 2022		-	-	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
105 997		333 309 263	1 808 502	335 117 765	335 746 746
459	2019	6 087 088	-	6 087 088	6 087 088
459		6 087 088	-	6 087 088	6 087 088
3 377	2022	6 642 750	-	6 642 750	-
3 377		6 642 750	-	6 642 750	-
4 180	2008	7 266 257	-	7 266 257	7 266 257
6 036	2011	14 055 310	2 014	14 057 323	14 055 310
6 928	2011	11 081 810	-	11 081 810	11 081 810
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	9 433 151	-	9 433 151	9 437 300
9 271	2015	14 383 000	4 518	14 387 518	14 387 518
4 487	2019	9 207 671	138 990	9 346 661	9 214 073
16 799	2022	49 621 742	11 261	49 633 003	-
8 189	2019	25 647 292	-	25 647 292	25 889 742
62 382	-	148 960 874	156 782	149 117 656	99 596 650
-	-	-	-	-	74 550
-	-	-	-	-	69 634
-	-	-	22 346	22 346	1 239 149
-	-	-	26 347	26 347	244 044
-	-	-	670 746	670 746	127 594
-	-	-	1 220	1 220	-
-	-	-	53 859	53 859	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	27 902	27 902	-
-	-	-	11 000	11 000	-
-	-	-	-	813 420	1 754 970
172 216	-	494 999 975	1 965 284	497 778 678	443 185 455

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	6 791 031	8 185 783
Créances locataires - Factures à établir	0	15 232
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	6 791 031	8 201 015
Créances fiscales	1 740 850	409 657
Fournisseurs débiteurs	1 121 636	7 253 949
Syndics	37 738 606	30 551 924
Autres débiteurs	2 780 248	1 139 573
AUTRES CRÉANCES	43 381 340	39 355 103
Provisions pour locataires douteux	-4 440 039	-5 199 919
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-4 440 039	-5 199 919
TOTAL GÉNÉRAL	45 732 332	42 356 199

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt	0	18 000 000
Intérêts courus sur emprunt	4 333	45 673
Dépôts reçus	4 298 727	4 091 255
DETTES FINANCIÈRES	4 303 060	22 136 929
Locataires créditeurs	1 820 338	1 103 706
Fournisseurs	9 997 777	8 516 912
Dettes fiscales	6 524 225	5 681 577
DETTES D'EXPLOITATION	18 342 339	15 302 196
Autres dettes d'exploitation	23 474 783	19 590 552
Associés	15 184 051	11 327 047
DETTES DIVERSES	38 658 835	30 917 599
TOTAL GÉNÉRAL	61 304 234	68 356 723

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Gros entretien	224 265	372 140	114 525	0	481 880
Risques et charges	525 622	142 743	0	304 598	363 767
Créances douteuses	5 199 919	1 354 599	1 878 763	235 716	4 440 039
TOTAL	5 949 805	1 869 482	1 993 288	540 314	5 285 686

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DÉCEMBRE 2022

MONTANT PROVISION 01/01/2022	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2022
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	
224 265	0	372 140	400	114 125	481 880
		372 140	114 525		

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	MONTANT PROVISION 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur 2022	114 525	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	4 800	424 184
Dépenses prévisionnelles sur 2024	96 090	28 120
Dépenses prévisionnelles sur 2025	7 200	21 146
Dépenses prévisionnelles sur 2026	1 650	3 300
Dépenses prévisionnelles sur 2027	0	5 130
TOTAL	224 265	481 880

VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	404 304	541 708
Solde de charges de reddition	202 737	1 016 601
Charges sur locaux vacants	256 909	140 623
Travaux - Remise en état	518 511	561 337
Charges non récupérables	862 401	913 661
Pertes sur créances irrécouvrables	235 716	63 660
Dotations pour créances douteuses	1 354 599	2 352 624
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	3 835 178	5 590 215

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	1 933 931	1 147 657
Charges immobilières refacturables	2 720 115	2 952 336
Autres charges refacturables	569 488	446 781
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	5 223 534	4 546 773

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	29 607	15 632
Honoraires experts immobiliers	123 067	34 266
Honoraires dépositaire	94 096	89 810
Cotisations	9 134	7 013
Frais d'acquisition des immeubles	1 174 812	(985)
Frais de cession des immeubles	111 761	78 526
Autres frais	143 205	75 110
Contribution économique territoriale	480 724	145 894
Impôt sur les revenus belges	146 163	47 178
Impôt sur les revenus allemands	468 444	514 013
Impôt sur les revenus espagnols	124 641	231 301
Impôt sur les revenus néerlandais	76 223	740 879
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	2 981 877	1 978 638

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	18 000	18 000
Charges diverses	8	10
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	18 008	18 010

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	2 795 496	2 506 052
Commissions sur arbitrages	527 745	125 621
Commissions de souscription	7 464 045	4 898 103
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10 787 287	7 529 777

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Emprunts amortissables	-	-
Emprunts « in fine »	-	18 000 000
TOTAL	-	18 000 000

FINANCEMENT 2022

AU 31/12/2022, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIVIT :	
Montant de la dette totale	25 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2022	0 €
Intérêts sur tirage	97 050 €
Commissions de non-utilisation	68 337 €
Étalement du CAP	108 621 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	0 €
Ratio LTV < 20 %	Respecté
Ratio ICR > 200 %	Respecté

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesses de vente	0	7 875 450
ENGAGEMENTS REÇUS		
Emprunt non utilisé	25 000 000	7 000 000
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP	757 490	51 228
GARANTIES DONNÉES		
Promesse d'affectation hypothécaire sur emprunt	44 980 000	43 920 000
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	8 745 753	7 605 181

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,30	84,26 %	10,38	72,27 %	9,43	90,02 %	9,63	89,10 %	9,29	80,99 %
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	1,74	1,74 %	3,98	27,72 %	1,04	9,97 %	1,18	10,89 %	2,18	19,00 %
TOTAL	11,04	86,00 %	14,36	100,00 %	10,47	100,00 %	10,81	100,00 %	11,47	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,62	14,69 %	3,30	22,98 %	1,40	13,34 %	1,74	16,08 %	2,38	20,76 %
Autres frais de gestion	1,06	9,62 %	1,88	13,10 %	1,02	9,72 %	0,56	5,22 %	0,74	6,46 %
Entretien du Patrimoine	0,09	0,77 %	0,20	1,35 %	0,00	-0,03 %	0,13	1,19 %	0,11	0,99 %
Charges locatives non récupérables	0,23	2,10 %	0,29	2,03 %	0,28	2,66 %	0,62	5,71 %	0,43	3,78 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,00	27,18 %	5,67	39,46 %	2,69	25,69 %	3,05	28,20 %	3,67	31,98 %
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	-0,02	0,18 %	-0,01	-0,05 %	0,01	0,09 %	0,01	0,09 %	0,06	0,49 %
Autres	0,24	2,20 %	0,28	1,93 %	0,51	4,91 %	0,14	1,32 %	-0,20	-1,77 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,22	2,03 %	0,27	1,88 %	0,52	5,00 %	0,15	1,41 %	-0,15	-1,29 %
TOTAL DES CHARGES	3,23	29,21 %	5,94	41,34 %	3,22	30,69 %	3,20	29,61 %	3,52	30,69 %
RÉSULTAT COURANT	7,81	70,76 %	8,42	58,64 %	7,25	69,26 %	7,61	70,39 %	7,95	69,31 %
Variation du report à nouveau	0,25	2,31 %	0,02	0,13 %	0,03	0,31 %	-0,07	-0,69 %	0,63	5,49 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,56	68,46 %	8,40	58,52 %	7,22	68,96 %	7,68	71,08 %	7,32	63,83 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 3 604 726 parts pour l'exercice 2018, 3 745 637 parts

pour l'exercice 2019, 4 155 284 parts pour l'exercice 2020, 4 334 226 parts pour l'année 2021, et 4 531 505 parts pour l'année 2022.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. 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 2022, 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 SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER 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 RÉMUNÉRATIONS (« AIFM »)

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

- ▶ rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 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 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- ▶ gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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-bails, 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-bails. 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 la méthode brute :
97 %

Levier selon la méthode engagement :
100 %

EXPERTS IMMOBILIERS

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

- ▶ expert en évaluation
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE,
responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum.

INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI ACTIPIERRE EUROPE
Identifiant d'entité juridique : 969500B3XCOLTM9PRN42

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

<p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ %</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___ %</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Non</p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___ % d'investissements durables</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>
---	--

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- ▶ **réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**
Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement ;

- ▶ **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**
100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis ;
- ▶ **amélioration de la performance ESG globale en exploitation**
Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit ESG et, le cas échéant, d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour ces nouveaux actifs.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2022	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique ^[1]	2,89	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ^[1]	0	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 ^[2]	96,59	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini ^[2]	96,59	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	14,59	%

[1] Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 59 % des actifs du fonds en valeur.

[2] Périmètre couvert : acquisitions de l'année 2022.

... ET PAR RAPPORT AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES ?

Non applicable.

QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTENDAIT PARTIELLEMENT RÉALISER ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE A-T-IL CONTRIBUÉ À CES OBJECTIFS ?

Non applicable.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER A PARTIELLEMENT RÉALISÉS N'ONT-ILS PAS CAUSÉ DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL

Non applicable.

► Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable.

► Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Non applicable.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Durant l'année 2022, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	D'ACTIFS	PAYS
Saint-Ouen - 150, Victor Hugo	Commerce	1,54 %	France
Jena - 1 Mühlenstrasse	Commerce	1,95 %	Allemagne
Jena - 49 Neustadter Strasse	Commerce	1,87 %	Allemagne
Grandtour - Sainteulalie	Commerce	3,46 %	France
Cherbourg - CC La Glacerie	Commerce	5,38 %	France
Cadiz, P.C. Tres Caminos	Commerce	1,80 %	Espagne
Aix-en-Provence - Mirabeau (Snow 1)	Commerce	1,56 %	France
Lyon - Croix-Rousse	Commerce	1,69 %	France
Charenton-le-Pont - 75 Paris (Snow 2)	Commerce	2,56 %	France
Nancy 1 - CC Saint-Sébastien	Commerce	5,41 %	France
Hochstadt	Commerce	3,28 %	Allemagne
Arena Den Bosch - CC	Commerce	1,96 %	Pays-Bas
Herblay - 14 ^e avenue	Commerce	3,39 %	France
Paris 15 - 105, Convention	Commerce	1,68 %	France
Madrid, P.C. Alcora Plaza	Commerce	6,03 %	Espagne

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

Sur la période 2022, la SCPI n'a aucun investissement lié à la durabilité.

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?



La part des investissements de la SCPI alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 90 %.

DANS QUELS SECTEURS ÉCONOMIQUES LES INVESTISSEMENTS ONT-ILS ÉTÉ RÉALISÉS ?

La majorité des investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers. Le fonds comprend également une partie de liquidités et d'instruments de couverture.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conforme à la taxinomie de l'UE^[1] ?

- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines^[2] sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses^[2]

- 0 % Chiffre d'affaires
- 0 % CAPEX
- 0 % OPEX

Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines^[2]

- 0 % Chiffre d'affaires
- 0 % CAPEX
- 0 % OPEX

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL NON ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Non applicable.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

[2] Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Non applicable.

QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET EXISTAIT-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- ▶ mise en place de système de suivi des consommations énergétiques ;
- ▶ réalisation éventuellement d'audits énergétiques ;
- ▶ à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG ;
- ▶ définition si besoin de plans d'action énergétiques et ESG ;
- ▶ en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

TABLEAU 1 DÉCLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Acteur des marchés financiers : SCPI ACTIPIERRE EUROPE - LEI : 969500B3XCOLTM9PRN42

RÉSUMÉ

LA SCPI ACTIPIERRE EUROPE prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- ▶ l'efficacité énergétique ;
- ▶ les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- ▶ la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>.

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17.	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	Non applicable	-
Efficacité énergétique	18.	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	91,13 % ^[1]	Non applicable	-

[1] Taux de couverture réel : 54,35 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

AUTRES INDICATEURS RELATIFS AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- ▶ part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues par l'article 7]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Non applicable.



TABLEAU 2
INDICATEURS CLIMATIQUES, ET AUTRES INDICATEURS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT, SUPPLÉMENTAIRES

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	95,96 % ^[1]	Non applicable	-	-

[1] Taux de couverture réel : 60,76 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS À L'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

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. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m² et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue 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 (GES) sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les Property Manager. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un 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, soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- ▶ réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030 ;
- ▶ réduire les risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols ;
- ▶ améliorer la performance ESG globale en exploitation.

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

Le portefeuille ACTIPIERRE EUROPE inclut la biodiversité dans ses priorités. Cela se concrétise dans une démarche consistant à « Éviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité du portefeuille. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

Le portefeuille ACTIPIERRE EUROPE est géré en cohérence avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992, notamment en respectant les principes ci-dessous :

- ▶ la conservation de la biodiversité ;
- ▶ l'utilisation durable de ses éléments ;
- ▶ le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques.

La gestion s'appuie également sur la stratégie nationale Biodiversité.

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.).

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

MESURES GÉNÉRALES 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'entretien 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'un audit biodiversité ou d'une 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'équipements 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 liés à la 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.

ÉDUCATION ET SENSIBILISATION

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

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

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.

DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITÉ LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA BIODIVERSITÉ

a. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

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.

Pour la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, 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'études 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 ;
- ▶ environnementaux ;
- ▶ autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/confort, etc.).

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue 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.

La réduction des risques ESG dont la biodiversité s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligences.

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.

b. Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

CATÉGORIE	RISQUE	CARACTÈRES					HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉO-GRAPHIQUE	
		ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE						INTENSITÉ
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			×		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	ICPE	×		×	×	continu	faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Énergie	×			×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO ₂	×	×		×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité		×		×	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
	Transports		×	×		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	×			×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
Risques de contentieux	Santé	×			×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Matériaux contenant de l'amiante	×				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Plomb	×				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Bruit	×				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	ICPE	×				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Déchets	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Eau	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Énergie	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	CO ₂	×	×			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Transports	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Santé	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Climat	×	×			continu	fort	30 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants ; SC : Société civile ; ONG : Organisation non gouvernementale ; R : Riverains

Pour les nouvelles acquisitions, un audit ESG est réalisé. Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

PONDÉRATION DES CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE DANS L'AUDIT ESG À L'ACQUISITION

PILIER	CRITÈRES	POIDS DANS LA NOTE ESG GLOBALE
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	6 %
	Déchets	8 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- ▶ risques physiques : gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé ;
- ▶ risques de transition : impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire ;
- ▶ risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire.

c. Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Cf. tableau ci-dessus.

d. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la Société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mise en place si nécessaire de mesures correctives.

e. Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'action ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution de sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Les budgets ESG au titre de l'année 2022 s'élèvent à 102 470,00 €, comprenant le coût des audits énergétiques et environnementaux réalisés dans le cadre des nouvelles acquisitions.

f. Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

CRITÈRES MÉTHODOLOGIQUES

a. Qualité des données utilisées

Mention de l'utilisation, dès que possible, de méthodologies fondées sur des données prospectives, et indication, le cas échéant, de la pertinence de l'usage de méthodologies fondées sur des données historiques.

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques, des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulations thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la Société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développée. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

b. Risques liés au changement climatique

Utilisation de plusieurs scénarios, dont au moins un scénario à 1,5 °C ou 2 °C et au moins un scénario de transition tendanciel ou désordonné.

Pour l'instant ce critère n'est pas adressé par cette SCPI.

c. Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- ▶ la destruction de biodiversité lors de projets de constructions, chantiers et aménagements réalisés ;
- ▶ la destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols ;
- ▶ la pollution des sols, de l'air, de l'eau ;
- ▶ des pollutions lumineuses ou sonores.

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

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 d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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 2022.

Durant l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises : les 11 mars, 24 juin, et 12 décembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts. Ses réunions ont été marquées par un travail de réflexion de fond visant à étudier et à poser les fondements d'une fusion de notre SCPI avec la SCPI PIERRE PLUS.

Le 31 mars 2023, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2022, de fusion avec la SCPI PIERRE PLUS et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Mixte en présence du Commissaire aux comptes.

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 ÉCONOMIQUE

En 2022 la guerre en Ukraine a succédé à la crise sanitaire. Dans ce contexte économique, l'immobilier apparaît comme une valeur refuge. Les répercussions sur l'activité économique présentent toutefois des incertitudes, notamment quant à la solvabilité des locataires. Si les SCPI ont fait preuve de résistance dans ce contexte sous tension, cela ne préjuge pas de leur performance future. Par ailleurs, la hausse des taux limite l'attractivité des acquisitions avec effet de levier.

COLLECTE DE CAPITAUX

En 2022, la collecte nette d'ACTIPIERRE EUROPE s'élève à 65 M€. En fin d'année, les capitaux collectés s'élèvent à 969,8 M€, en augmentation de 7 % par rapport au début de l'exercice. Lors de la rédaction de ce rapport le cap du milliard d'euros a été franchi.

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, 8 actifs de commerces hexagonaux ont été cédés pour un prix de vente total de 2,3 M€, avec une moins-value nette de 5 %.

Nous prenons acte de la poursuite du plan d'arbitrages potentiels tel qu'il a été présenté au Conseil de surveillance.

Côté investissement, notre SCPI a étoffé sa diversification européenne et en typologie d'actifs grâce à l'acquisition d'une plateforme de logistique urbaine à Marseille, de trois parcs commerciaux dans la banlieue de Madrid, en région parisienne et en Savoie, d'une boutique en pied d'immeuble dans un axe commercial parisien majeur, et enfin de deux actifs de bureaux détenus via une participation dans une SCI dont notre SCPI était déjà actionnaire l'année dernière. Ces sept investissements représentent pour ACTIPIERRE EUROPE une quote-part totale de 87,4 M€ investis, dont 31,3 M€ réalisés conjointement et à parité avec la SCPI PIERRE PLUS.

À la fin de l'exercice, notre SCPI dispose d'un solde à investir de 6,7 M€. Compte tenu des projets d'investissement en cours, ce solde devrait être épuisé au cours du premier semestre 2023.

Par ailleurs, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 25 M€ contre 18 M€ en début d'exercice. Elle peut accroître son endettement dans la mesure où la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale, soit dans la limite de 201 M€ pour l'exercice 2022.

VALEURS DU PATRIMOINE

L'expertise fait ressortir une valeur de 832 M€, en augmentation de 6 % par rapport à 2021, mais en contraction de 1,6 % à périmètre constant sous l'influence du contexte économique.

La diminution de la valeur du patrimoine de notre SCPI n'a pas eu de répercussion sur le prix de la part. La marge que nous avons permet 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 21 000 m² qui ont été loués ou reloués. Le différentiel positif entre libérations et locations de 2 500 m² est en notre faveur. Corollaire, le taux moyen d'occupation physique est passé de 96,20 % en 2021 à 95,01 %.

En moyenne annuelle, nous constatons également une diminution du taux d'occupation financier qui s'est établi à 94,58 % (versus 95,95 % en 2021).

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 36 M€, en augmentation de 9 % par rapport à l'exercice précédent. Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par un différentiel positif de 1,9 M€ consécutivement à la reprise de provisions pour créances douteuses liées à la crise sanitaire.

La distribution a été arrêtée à 8,32 € par part, une hausse somme toute relative qui permet de se rapprocher du niveau d'avant la pandémie (+8 % par rapport à 2021 et -1 % par rapport à 2019).

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2022 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur au 1^{er} janvier de l'année) s'élève à 4,05 % avant imposition à la source des revenus des actifs espagnols, allemands, belges et néerlandais.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE - OPÉRATION DE CROISSANCE

Durant l'année 2022, la Société de gestion AEW a présenté au Conseil de surveillance l'opportunité d'une fusion-absorption d'ACTIPIERRE EUROPE avec la SCPI PIERRE PLUS, également gérée par AEW.

Les deux SCPI présentent des intérêts communs et des points de convergence :

- ▶ une stratégie d'investissement similaire, en commerces zone euro ;
- ▶ un patrimoine comparable, composé à 85 % de murs de commerces dans plusieurs pays européens, avec des actifs en commun ;
- ▶ des capitalisations importantes qui les placent en tête du marché des SCPI à prépondérance commerces (respectivement 1 Md€ et près de 0,8 Md€ pour ACTIPIERRE EUROPE et PIERRE PLUS au moment de la rédaction de ce rapport).
- ▶ trois membres du Conseil de surveillance en commun.

Cette opération vise à créer une SCPI de commerce qui sera de loin la plus importante du marché français dans sa catégorie, avec une capitalisation post-fusion de près de 1,8 Md€. Cette opération de croissance doit permettre de stimuler et maintenir la collecte, en se démarquant tant auprès des réseaux commercialisateurs que des assureurs.

Le nouveau véhicule sera dénommé AEW COMMERCES EUROPE. Sa taille critique devrait lui offrir davantage d'opportunités de marché dans des actifs qualitatifs à l'échelle européenne. Avec un nombre plus élevé d'actifs, AEW COMMERCES EUROPE devrait être en capacité d'optimiser sa diversification, de mettre plus facilement en œuvre sa politique d'arbitrage et d'atténuer son risque locatif grâce à une mutualisation encore plus importante.

Votre Conseil a largement débattu des modalités de fusion, et plus particulièrement de celles ayant trait à la parité d'échange des parts. De même, les dispositions statutaires de cette nouvelle entité ont fait l'objet de concessions dans l'intérêt des associés des deux SCPI fusionnées. Ainsi, les taux de commissions de la Société de gestion seront systématiquement alignés sur le taux le moins élevé des deux SCPI.

Afin d'absorber des frottements fiscaux inhérents à la fusion, il a été également convenu de :

- ▶ baisser de façon pérenne la commission de gestion d'AEW de 8,9 % à 8,5 % ; et
- ▶ de concéder à un effort supplémentaire en l'abaissant temporairement à 8,20 % en 2023 et 2024.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler et s'est prononcé, à l'unanimité de ses membres, en faveur du projet de fusion-absorption de la SCPI PIERRE PLUS par notre SCPI ACTIPIERRE EUROPE.

Nous invitons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées. Cela permettra de réaliser l'opération de fusion-absorption avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Lors de l'Assemblée Générale, l'intégralité des postes de membres du Conseil est à pourvoir. La durée de leur mandat sera limitée à un an en cas de fusion. Les huit membres sortants ont renouvelé leur candidature afin d'apporter une grande stabilité dans la gouvernance de la SCPI fusionnée pendant cette période d'intégration.

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

Éric FREUDENREICH

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société ACTIERRE 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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée 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.

Paris La Défense
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société ACTIERRE 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 estimées 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 SCPI 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 2022, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 7 464 044,80 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

- ▶ 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 SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 2 795 496,39 € ;

- ▶ 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 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de 13 951,94 €, 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 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 513 793,42 € ;

- ▶ 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 2022, votre SCPI 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 € hors taxes (soit 94 € 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.

Paris La Défense
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA RÉMUNÉRATION DES APPORTS EFFECTUÉS DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE FUSION-ABSORPTION DE LA SCPI PIERRE PLUS PAR LA SCPI ACTIPIERRE EUROPE

Mesdames, Messieurs les Associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (« SCPI ») ACTIPIERRE EUROPE et conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI PIERRE PLUS (ci-après dénommée « la société absorbée ») par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE (ci-après dénommée « la société absorbante »).

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 21 avril 2023 par les représentants de la société AEW, Société de gestion des deux SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La Société de gestion AEW, commune aux deux SCPI, PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE a établi un projet de traité de fusion relatif à ces sociétés, après avis de leur conseil de surveillance respectif. Les motifs et buts de la fusion sont présentés au paragraphe II dans l'exposé du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier locatif de composition comparable, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L. 214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2023. Toutes les opérations actives et passives, faites par la société absorbée depuis le 1^{er} janvier 2023 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la société absorbante. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la société absorbante porteront jouissance à compter du 1^{er} avril 2023.

VÉRIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUÉES AUX PARTS DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION

DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

Nous avons mis en œuvre des diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des SCPI participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport à ces valeurs.

Ces diligences ont consisté notamment à :

- ▶ prendre connaissance du contexte et des objectifs de l'opération, ainsi que du projet de traité de fusion et des méthodes d'évaluation retenues pour chacune des SCPI ;
- ▶ obtenir de la Société de gestion toutes informations nécessaires sur l'opération projetée et notamment auprès des responsables chargés de l'opération et de leurs conseils, tant pour appréhender son contexte, que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- ▶ vérifier la propriété et la libre disposition des actifs ;
- ▶ examiner le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- ▶ obtenir une lettre d'affirmation des sociétés participantes reprenant notamment les déclarations qui nous ont été faites dans le cadre de notre mission ainsi que la confirmation qu'il n'existe pas, jusqu'à la date de ce rapport, de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valorisation des apports.

MÉTHODES D'ÉVALUATION ET VALEURS RELATIVES ATTRIBUÉES AUX PARTS DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION

La valeur relative attribuée aux parts est déterminée sur la base d'une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertise des patrimoines immobiliers détenus directement et indirectement au 31 décembre 2022, déterminées par chacun des experts indépendants des SCPI et la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, hors provisions pour gros entretiens, déterminée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2022 par la Société de gestion, examinés par les conseils de surveillance s'étant tenus le 22 mars 2023 pour la SCPI PIERRE PLUS et le 31 mars 2023 pour la SCPI ACTIPIERRE EUROPE. Nous avons certifié les comptes annuels des SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE le 21 avril 2023, comptes joints en annexe au traité de fusion.

Cette valeur patrimoniale a été corrigée du résultat prévisionnel du premier trimestre 2023, des distributions envisagées ainsi que des incidences des cessions d'actifs immobiliers réalisées ou envisagées à ce jour, pour établir les valeurs par part suivantes :

- ▶ 866,86 € par part pour la SCPI PIERRE PLUS ;
- ▶ 178,97 € par part pour la SCPI ACTIPIERRE EUROPE.

La méthode de détermination de la valeur patrimoniale attribuée aux parts, ainsi que le calcul des valeurs, fait l'objet d'une présentation détaillée dans la deuxième partie du projet de traité de fusion.

Le choix de l'utilisation des valeurs patrimoniales pour déterminer la valeur des parts nous semble approprié au regard des caractéristiques des deux SCPI, notamment du fait de la détention d'actifs immobiliers comparables et de leur vocation à distribuer des revenus réguliers à leurs associés.

CRITÈRES D'ÉVALUATION ÉCARTÉS

Les autres méthodes de valorisation du type discounted cash-flow, comparaison avec des sociétés comparables ou multiples ont été écartées car elles ne sont pas adaptées aux caractéristiques des SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE et aux méthodes couramment utilisées pour ce type d'opération par le marché.

APPRÉCIATION DU CARACTÈRE ÉQUITABLE DU RAPPORT D'ÉCHANGE PROPOSÉ

RAPPORT D'ÉCHANGE PROPOSÉ PAR LES PARTIES

À l'issue des calculs établis par votre Société de gestion, le rapport d'échange ressort par convention à 1 part de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part de la SCPI PIERRE PLUS.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, dans le cas où un associé de la SCPI absorbée ne pourrait obtenir en échange de l'ensemble de ses parts un nombre entier de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, il pourra recevoir :

- ▶ soit le nombre entier de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à la SCPI ACTIPIERRE EUROPE ;
- ▶ soit le nombre entier de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE au profit de l'associé.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de la part de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE retenue pour déterminer la parité de fusion, soit 178,97 €.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI PIERRE PLUS, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE.

La différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI PIERRE PLUS, soit 602 878 914 €, et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte dans le cadre de la gestion des rompus du choix des associés de la SCPI PIERRE PLUS entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion. Celle-ci sera inscrite au passif du Bilan de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé. En particulier, nous nous sommes appuyés sur les travaux précédemment décrits que nous avons mis en œuvre à l'effet de vérifier la pertinence des valeurs attribuées à chacune des sociétés participant à l'opération.

Nous avons apprécié le caractère équitable du rapport d'échange proposé. Nous nous sommes assuré du caractère adéquat des critères et méthodes retenus dans le projet de traité de fusion ainsi que de leur correcte application et mise en œuvre.

APPRÉCIATION DU CARACTÈRE ÉQUITABLE DU RAPPORT D'ÉCHANGE, COMMENTAIRES ET/OU OBSERVATIONS ÉVENTUELS

Nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs retenues dans le projet de traité de fusion, qui ont été déterminées selon des critères de valorisation homogènes.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 1 part de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part de la SCPI PIERRE PLUS présente un caractère équitable.

Paris La Défense, le 21 avril 2023
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUÉS DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE FUSION-ABSORPTION DE LA SCPI PIERRE PLUS PAR LA SCPI ACTIPIERRE EUROPE

Mesdames, Messieurs les Associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (« SCPI ») ACTIPIERRE EUROPE et conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de Commerce sur renvoi de l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI PIERRE PLUS (ci-après dénommée « la société absorbée ») par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE (ci-après dénommée « la société absorbante »).

L'actif net apporté par la société absorbée est arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 21 avril 2023 par les représentants de la société AEW, Société de gestion des deux SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La Société de gestion AEW, commune aux deux SCPI, PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE a établi un projet de fusion de ces dernières, après avis de leur conseil de surveillance respectif. Les motifs et buts de la fusion sont présentés au paragraphe II de l'exposé du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier locatif de composition comparable, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L. 214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2023. Toutes les opérations actives et passives, faites par la société absorbée depuis le 1^{er} janvier 2023 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la société absorbante. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la société absorbante porteront jouissance à compter du 1^{er} avril 2023.

Pour la valorisation des apports, a été retenue la valeur de réalisation figurant dans l'état du patrimoine de la SCPI PIERRE PLUS issu des comptes au 31 décembre 2022, calculée conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier. Cette valeur de réalisation est augmentée de la collecte nette hors commission de souscription réalisée sur le premier trimestre 2023 et diminuée d'une distribution exceptionnelle de prime d'émission à décider par l'Assemblée Générale du 2 juin 2023.

Nous rappelons que la valorisation des apports prend en compte la valeur de réalisation des immeubles détenus directement et indirectement, résultant d'une expertise immobilière indépendante au 31 décembre 2022 (valeur venant remplacer les valeurs nettes comptables des immeubles et les provisions pour gros entretiens y afférentes) augmentée de la valeur des autres actifs et passifs.

Aux termes du projet de traité de fusion, les actifs apportés et les passifs pris en charge s'établissent comme suit :

	VALEUR D'APPORT (€)
ACTIF APPORTÉ	
Immobilisations locatives	401 359 000
Titres financiers contrôlés	250 974 926
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILISÉS	652 333 926
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	2 000 000
Autres actifs d'exploitation	185 763
Créances d'exploitation	27 108 809
Disponibilités	10 454 545
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION	37 749 117
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION	1 518 237
COLLECTE NETTE DU PREMIER TRIMESTRE 2023	2 076 296
TOTAL ACTIF APPORTÉ	695 677 576
PASSIF PRIS EN CHARGE	
Provisions pour risques et charges	282 891
Dettes financières	55 060 720
Dettes d'exploitation	9 270 835
Dettes diverses	25 992 288
Produits constatés d'avance	106 901
Distribution de prime d'émission envisagée	2 085 027
TOTAL PASSIF APPORTÉ	92 798 662
ACTIF NET APPORTÉ	602 878 914

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE reprendra également les engagements de toute nature de la SCPI PIERRE PLUS, tels que décrits dans la première partie du projet de traité de fusion.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI PIERRE PLUS, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs de parts d'arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant le versement d'une soulte) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement d'une soulte).

Soulte mise à part, la différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI PIERRE PLUS et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE constituera la prime de fusion.

DILIGENCES RÉALISÉES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté notamment à :

- ▶ contrôler la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs pris en charge de la société absorbée ;
- ▶ revoir les méthodes et hypothèses retenues dans les expertises immobilières ;
- ▶ analyser les valeurs proposées dans le projet traité de fusion ;
- ▶ vérifier jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale des apports de la SCPI PIERRE PLUS, s'élevant à 602 878 914 €, n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE majorée de la prime de fusion.

Paris La Défense, le 21 avril 2023

KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire, conformément à la loi et aux statuts de votre société, à l'effet de vous soumettre le projet de fusion-absorption par la société ACTIPIERRE EUROPE de la société PIERRE PLUS.

Vous avez pu prendre connaissance du projet de fusion signé entre les deux sociétés le 21 avril 2023, du rapport de votre Commissaire aux comptes ainsi que de l'ensemble des documents relatifs à cette fusion qui ont été mis à votre disposition.

MOTIFS DE LA FUSION

Les deux SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE présentent des stratégies d'investissement et des patrimoines très proches dans leur localisation et leur composition.

Les Conseils de surveillance des deux sociétés ont en conséquence exprimé un avis favorable sur le présent projet de fusion des deux SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE qui vise ainsi à permettre :

- une meilleure mutualisation des risques locatifs et des risques liés à la valorisation des actifs immobiliers. En effet, en réunissant les patrimoines et les revenus locatifs des deux SCPI, la nouvelle entité pourra plus facilement faire face à une difficulté affectant un ou plusieurs actifs ;
- une meilleure liquidité : le marché des souscriptions et des retraits lié à la nouvelle entité fusionnée devant offrir de plus gros volumes d'échanges que ceux des deux entités avant fusion.

APPORTS DE LA SOCIÉTÉ PIERRE PLUS

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la désignation et l'évaluation de l'actif de la société PIERRE PLUS dont la transmission est prévue au profit de la société ACTIPIERRE EUROPE interviennent sur la base des comptes de la société PIERRE PLUS arrêtés au 31 décembre 2022, étant précisé que les immeubles apportés sont retenus pour leur valeur d'expertise au 31 décembre 2022 et que les autres éléments actifs et passifs de la société PIERRE PLUS sont retenus pour leur valeur comptable.

L'opération de fusion aurait un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 de sorte que toutes les opérations actives et passives de la période intercalaire du 1^{er} janvier 2023 à la date de réalisation définitive de la fusion réalisées par la société absorbée seront reprises globalement en charge par la société ACTIPIERRE EUROPE dans ses propres comptes relatifs à l'exercice en cours à cette date, ladite société ayant de convention expresse tout le profit et la charge des opérations sociales à compter du 1^{er} janvier 2023.

Sur ces bases :

- ▶ les biens apportés étant estimés à 695 677 576 € ;
- ▶ et le passif à prendre en charge s'élevant (sauf mémoire) à 92 798 662 € ;
- ▶ le montant de l'actif net apporté s'élèverait (sauf mémoire) à 602 878 914 €.

La société ACTIPIERRE EUROPE reprendrait également les engagements hors bilan donnés ou reçus par la société PIERRE PLUS au 31 décembre 2022.

RAPPORT D'ÉCHANGE

Pour déterminer la parité d'échange permettant de déterminer la rémunération des associés de la société PIERRE PLUS, les sociétés ont été évaluées sur la base de la valeur patrimoniale :

- PIERRE PLUS : 866,86 € par part ;
- ACTIPIERRE EUROPE : 178,97 € par part.

ÉVALUATION DES DEUX SOCIÉTÉS SUIVANT LA VALEUR PATRIMONIALE

La valeur de chacun des immeubles et la valeur des détentions indirectes composant le patrimoine de la société ACTIPIERRE EUROPE et de la société PIERRE PLUS ont fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2022 réalisée par l'expert immobilier de chacune des sociétés, à savoir 831 958 836 € pour la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, et 652 333 926 € pour la SCPI PIERRE PLUS selon les règles professionnelles en vigueur et conformément au règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 et homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Dans ce cadre, la valeur vénale, de chacun des actifs, retenue par l'expert est obtenue à partir de différentes méthodes d'évaluation :

- une méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- une méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

Cette valeur correspond donc au prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble, considéré à usage locatif, cette valeur étant déterminée hors droits et frais d'acquisition.

Par ailleurs, la valeur des détentions indirectes (SCI) composant le patrimoine de la société ACTIPIERRE EUROPE et de la société PIERRE PLUS a été déterminée par AEW selon la méthode de calcul de l'actif net réévalué, qui consiste à retenir les valeurs d'expertises des patrimoines immobiliers et la valeur nette comptable des autres actifs et passifs au 31 décembre 2022, au prorata de leur détention par les SCPI ACTIPIERRE EUROPE et PIERRE PLUS.

À la valeur du patrimoine immobilier ainsi déterminée pour chaque SCPI et présentée en annexe 2 du traité de fusion a été ajoutée la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, figurant en annexe 1 du traité de fusion, en vue d'établir la valeur suivant l'approche patrimoniale.

Les comptes de la SCPI absorbante, ACTIPIERRE EUROPE, et ceux de la SCPI absorbée PIERRE PLUS utilisés pour déterminer l'évaluation des sociétés et les parités d'échange sont ceux au 31 décembre 2022 et figurent en annexe 1 du traité de fusion.

Ces comptes ont été examinés par les Commissaires aux comptes des deux sociétés concernées et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de la société PIERRE PLUS le 2 juin 2023 et à l'Assemblée Générale de la société ACTIPIERRE EUROPE le 2 juin 2023.

L'évaluation suivant l'approche patrimoniale conduit à des valeurs au 31 décembre 2022 qui s'établissent en conséquence à :

- PIERRE PLUS : 866,86 € par part ;
- ACTIPIERRE EUROPE : 178,97 € par part.

DÉTERMINATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE

La parité a été arrêtée à 1 part de la société ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part de la société PIERRE PLUS.

En pratique, les modalités d'échange des titres suivront la méthode de calcul suivante :

$$X = Y + Z$$

Où

- ▶ X = nombre de parts de PIERRE PLUS détenues par chaque associé ;
- ▶ Y = nombre entier inférieur de parts de ACTIPIERRE EUROPE reçues en échange ;
- ▶ Z = fraction restante de la part de ACTIPIERRE EUROPE calculée sur la base de la valeur de 178,97 € correspondant à l'évaluation réalisée en vue de l'établissement des parités.

C'est ainsi que, sur la base de cette parité et dans le cas où un associé de la société PIERRE PLUS ne pourrait obtenir un nombre entier de parts de la société ACTIPIERRE EUROPE, l'associé de la société PIERRE PLUS aura droit :

- soit au nombre entier de parts ACTIPIERRE EUROPE immédiatement supérieur majoré d'un versement complémentaire en numéraire à la société absorbante calculé sur la base de 178,97 € par part ACTIPIERRE EUROPE ;
- soit au nombre entier de parts ACTIPIERRE EUROPE immédiatement inférieur majoré d'un remboursement en numéraire de la société absorbante à l'associé calculé sur la base de 178,97 € par part ACTIPIERRE EUROPE.

Les associés de la société PIERRE PLUS devront exercer leurs choix durant une période courant à compter du jour suivant l'Assemblée de la SCPI absorbante ACTIPIERRE EUROPE et s'achevant le 30 juin 2023, par lettre adressée à cette dernière.

L'associé qui ne se sera pas prononcé dans le délai mentionné ci-dessus sera réputé avoir opté pour le remboursement en numéraire.

Pour les associés de la société PIERRE PLUS, le droit de remboursement en numéraire ou à versement complémentaire ne pourra toutefois jouer que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts et non pour chacune des parts détenues.

Nous vous demanderons d'approuver expressément les cas particuliers de traitement des rompus suivants applicables aux associés de la SCPI PIERRE PLUS :

▶ Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-proprétaires :

Sauf convention contraire entre eux notifiée à la société ACTIPIERRE EUROPE avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur la fusion, il appartiendra aux usufruitiers et aux nus-proprétaires des parts de la société absorbée de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur du versement en numéraire ou du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle et de transmettre leurs instructions accompagnées, le cas échéant, du versement complémentaire ci-dessus mentionné à la société ACTIPIERRE EUROPE. À défaut d'accord, s'agissant de l'exercice d'un droit consécutif à une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire, le nu-proprétaire sera seul appelé à opter du fait des dispositions de la réglementation, des statuts et de la note d'information de chacune des SCPI.

En cas de versement en numéraire de la société ACTIPIERRE EUROPE, celui-ci sera versé aux nus-proprétaires à charge pour eux de déterminer la répartition de cette somme avec l'usufruitier en accord avec ce dernier.

En cas de versement complémentaire pour la souscription de parts nouvelles, ces parts seront réputées appartenir à l'usufruitier et aux nus-proprétaires dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes.

À défaut d'option, l'usufruitier et le nu-proprétaire seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société selon les modalités ci-dessus mentionnées.

► **Dispositions applicables aux indivisions :**

Sauf convention contraire entre les co-indivisaires, notifiée à la société ACTIPIERRE EUROPE avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire, il appartient aux co-indivisaires des parts de la société absorbée statuant à l'unanimité de décider de l'option choisie et de faire parvenir par écrit à la société ACTIPIERRE EUROPE, dans le délai ci-dessus mentionné, les instructions requises accompagnées, le cas échéant, du versement de la somme complémentaire.

Le versement en numéraire et, le cas échéant, l'attribution de parts nouvelles souscrites à la suite du versement complémentaire, seront remis au représentant de l'indivision, à charge pour ce dernier d'effectuer sous sa responsabilité la répartition du remboursement en numéraire.

À défaut d'option, ou à défaut d'unanimité dans leur décision, les co-indivisaires seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société.

► **Dispositions applicables aux nantissements :**

Les parts de la société absorbée faisant éventuellement l'objet d'un nantissement seront purement et simplement remplacées par les parts nouvelles créées par la société ACTIPIERRE EUROPE en rémunération de l'apport.

Les associés qui ont acquis la propriété de parts de la société PIERRE PLUS en finançant leur prix d'acquisition au moyen d'un prêt assorti d'un nantissement au profit du créancier sont invités à informer ce dernier de la fusion.

À défaut d'instruction contraire du créancier nanti, l'éventuel versement en numéraire consécutif à l'absorption de la société sera effectué au profit dudit créancier. Il en sera de même de toutes parts nouvelles souscrites à la suite d'un versement complémentaire des associés.

Les dispositions qui précèdent seront applicables à défaut de dispositions contraires dûment signifiées à la Société.

AUGMENTATION DE CAPITAL

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir autoriser votre Société de gestion à augmenter le capital social de la société ACTIPIERRE EUROPE d'un montant maximal de 538 829 440 €, par création d'un maximum de 3 367 684 parts sociales, devant permettre l'attribution à chaque associé de la société PIERRE PLUS de 1 part ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part PIERRE PLUS.

À ce montant s'ajoutera le cas échéant le montant nécessaire à l'émission des parts auxquelles les associés de la société PIERRE PLUS pourraient souscrire au titre de l'exercice des rompus.

Nous vous demandons de nous conférer tous pouvoirs à l'effet de recevoir les instructions des associés de la société PIERRE PLUS, notamment recevoir leurs souscriptions, effectuer à leur profit les versements correspondant aux rompus, à compter de la présente Assemblée et jusqu'au 30 juin 2023 et, plus généralement, réaliser toutes opérations pour permettre la réalisation de l'augmentation de capital susvisée.

Les parts nouvelles de la société ACTIPIERRE EUROPE porteront jouissance au 1^{er} avril 2023 et auront droit à toutes les distributions décidées à compter de la réalisation de la fusion. Elles seront entièrement assimilées aux parts composant le capital, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Les parts nouvelles seront cessibles dès la réalisation de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE EUROPE.

PRIME DE FUSION

Nous vous proposons ensuite d'autoriser la Société de gestion à :

- imputer sur la prime l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par l'opération de fusion ;
- prélever sur cette somme tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef de la société absorbée ainsi que toute somme pour la dotation de toute provision, ou réserve et, en particulier, la réserve des plus-values, le tout avec, s'il y a lieu, la ratification de l'Assemblée Générale des associés ;
- imputer sur la prime de fusion, la reconstitution à due concurrence du report à nouveau après affectation des comptes au 31 décembre 2022 provenant de la société absorbée ;
- imputer sur la prime de fusion, si son montant le permet, la reconstitution à due concurrence des provisions pour gros entretiens, d'un montant de 475 056 €, constituées antérieurement par la société absorbée ;
- porter à ce compte tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des éléments d'actif apportés et de passif pris en charge, à la date de réalisation définitive de la fusion par rapport à la consistance desdits éléments résultant de la présente convention ;
- utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

MODIFICATIONS CONSÉCUTIVES À LA RÉALISATION DE LA FUSION

Si vous approuvez la fusion, nous vous demanderons de bien vouloir adopter différentes modifications statutaires que nous vous présentons ci-après :

Nous vous demanderons de modifier l'article 6 des statuts pour faire apparaître les apports de la société PIERRE PLUS.

Nous vous proposons de mettre l'article 1^{er} des statuts, relatif à la forme de la société, en harmonie avec les dispositions en vigueur du Code monétaire et financier et de préciser dans l'article 2 relatif à l'objet que la société ne pourra pas détenir de parts de SCPI, ni de parts ou actions d'OPCI.

Nous vous proposons ensuite de modifier la dénomination sociale pour adopter celle de : « AEW COMMERCES EUROPE » et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts.

Puis nous vous proposons de proroger la durée de la société devant expirer le 7 octobre 2057 d'une durée de 49 ans. La durée de la société expirera en conséquence le 7 août 2106. Nous vous demanderons en conséquence de modifier l'article 5 des statuts.

S'agissant des frais et commissions, nous vous proposons de :

- ramener la commission de gestion visée à l'article 18 des statuts de 8,90 % hors taxes à 8,20 % hors taxes à compter du 1^{er} janvier 2023, jusqu'au 31 décembre 2024, puis à 8,50 % hors taxes à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- supprimer la commission de suivi et de pilotage visée à l'article 18 des statuts ;
- porter la commission de cession d'actifs, visée à l'article 18 des statuts, de 2 % hors taxes à 2, 5 % hors taxes ;
- de supprimer la commission d'investissement de 2 % hors taxes lors du réemploi des fonds provenant des cessions

Enfin, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, nous vous proposons :

- de porter le nombre maximum des membres du Conseil de surveillance, fixé dans l'article 19 des statuts, de huit à neuf membres ;
 - de prévoir les dispositions dérogatoires suivantes, consécutives à la réalisation de la fusion, pour la composition du Conseil de surveillance à l'issue de l'opération de fusion et pour une durée d'un an :
- ▶ « *Disposition dérogatoire :*

Par dérogation à ce qui précède et à la suite des opérations de fusion par voie d'absorption de la SCPI PIERRE PLUS, le Conseil sera composé temporairement de :

- dix-sept membres au plus ;
- (i) des huit membres du Conseil de surveillance élus par l'Assemblée Générale du 2 juin 2023 de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE pris parmi les associés ayant candidaté au Conseil de surveillance avant ladite Assemblée Générale et (ii) des sept membres du Conseil de surveillance de la SCPI PIERRE PLUS en poste à la date de la fusion, ainsi que des deux membres élus lors de l'Assemblée Générale de la SCPI PIERRE PLUS du 2 juin 2023 ;
- pour une durée d'un an, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. »

Et de modifier l'article 19 des statuts en conséquence.

NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES DE CONSEILS DE SURVEILLANCE

Compte tenu de l'augmentation du nombre de postes au Conseil de surveillance, nous vous proposons :

- ▶ de ramener à un an la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance d'ACTIPIERRE EUROPE, dont les mandats expireront en conséquence à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- ▶ de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée d'une année qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les membres du Conseil de surveillance de la société PIERRE PLUS dont le mandat était en cours à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de ladite société réunie le 2 juin 2023.

[Pour la parfaite information des associés de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, la liste des membres du Conseil de surveillance en poste de la SCPI PIERRE PLUS ainsi que la liste des candidats au Conseil de surveillance de la SCPI PIERRE PLUS sont communiquées en annexe du bulletin de vote.]

MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Nous vous proposons enfin de modifier la stratégie d'investissement de la SCPI afin d'étendre la poche de diversification des actifs immobiliers de 20 à 25 % maximum de la valeur du patrimoine.

En conséquence, la note d'information de la SCPI serait modifiée comme suit :

▶ « 3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

▶ « (...) La SCPI investira, 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 25 % 20% de la valeur du patrimoine ;
- en France et en zone euro exclusivement. (...) »

Nous espérons que les différentes résolutions qui vous sont soumises auront votre approbation. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez souhaiter sur l'opération de fusion et les résolutions qui vous sont soumises.

AEW
Société de gestion

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 2 JUIN 2023

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 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 2022 ;
- 8▶ quitus à donner à la Société de gestion ;
- 9▶ nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 10▶ fixation du montant des jetons de présence ;
- 11▶ prélèvement sur la prime d'émission ;
- 12▶ imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 13▶ examen et approbation du projet de fusion-absorption par la société ACTIPIERRE EUROPE de la société PIERRE PLUS ;
- 14▶ approbation de l'évaluation des apports de la société PIERRE PLUS, de la rémunération du patrimoine transmis ; augmentation de capital de la société ACTIPIERRE EUROPE, d'un montant maximal de 538 829 440 €, par émission d'un nombre maximal de 3 367 684 parts sociales à attribuer aux associés de la société PIERRE PLUS, à raison de 1 part ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part PIERRE PLUS ;
- 15▶ constitution d'un compte «Prime de fusion» ; prélèvements sur la prime de fusion ;
- 16▶ fixation de la date de jouissance des parts émises ;
- 17▶ approbation spéciale des clauses du projet de fusion concernant les usufruitiers et nus-propriétaires, les indivisions et les nantissements ;
- 18▶ constatation de la réalisation définitive des opérations de fusion ;
- 19▶ modifications de l'article 6 des statuts en conséquence de la réalisation des opérations de fusion ;
- 20▶ modification du montant capital statutaire et modification corrélative de l'article 6, 2. des statuts ;
- 21▶ mise en harmonie de l'article 1^{er} des statuts relatif à la forme de la Société avec les dispositions en vigueur du Code monétaire et financier ;
- 22▶ exclusion de certains investissements de l'objet social et modification corrélative de l'article 2 des statuts ;
- 23▶ modification de la dénomination sociale et modification corrélative de l'article 3 des statuts ;
- 24▶ prorogation de la durée de la Société et modification corrélative de l'article 5 des statuts ;
- 25▶ modification des commissions versées à la Société de gestion et modification corrélative de l'article 18 des statuts ;
- 26▶ modifications de la composition du Conseil de surveillance, adoption de dispositions transitoires et modification corrélative de l'article 19 des statuts ;
- 27▶ nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 28▶ modification de la politique d'investissement prévue dans la note d'information ;
- 29▶ pouvoirs en vue des formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

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 2022 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 36 013 458,68 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 247 705,27 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 86 614,92 € conformément à l'article 7 des statuts forme un résultat distribuable de 37 347 778,87 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de : 33 170 613,55 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de : 4 177 165,32 €.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 856 605 372 €, soit 181,01 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 848 473 186 €, soit 179,29 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 986 483 766 €, soit 208,45 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2022 à la somme de 757 172 960 €.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 8 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Cyril BOURGUIGNON (R)			
Monsieur Jean-Luc BRONSART (R)			
Monsieur Philippe CARPENTIER (R)			
Monsieur Thierry DELEUZE (R)			
Monsieur Francis FERNANDEZ (R)			
Monsieur Eric FREUDENREICH (R)			
Monsieur Serge VENDRAMINI (R)			
Monsieur Thierry VIAROUGE (R)			
AAAZ (C)			
Monsieur Alain FONTANESI (C)			
Monsieur Philippe GIANVITI (C)			
JAKOTHAI (C)			
Monsieur David RINGWALD (C)			
Madame Odette SIMOES (C)			
Monsieur Cyrille VASSANT (C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

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

Dixième résolution

L'Assemblée Générale décide, sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion par absorption par la société ACTIPIERRE EUROPE de la société PIERRE PLUS, de fixer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance pour l'exercice 2023, à la somme maximale de 34 000 €, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

Onzième résolution

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 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et du rapport de la Société de gestion, décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 139 246,39 € sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir :

- ▶ pris connaissance de la convention établissant les bases du projet de fusion en date du 21 avril 2023, prévoyant l'absorption de la société PIERRE PLUS, société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège social est à PARIS (13^e) - 43 avenue Pierre Mendès France, identifiée sous le numéro 382 886 323, RCS PARIS, par la société ACTIPIERRE EUROPE, ainsi que des comptes sociaux de chacune de ces sociétés arrêtés au 31 décembre 2022, utilisés pour établir les conditions et modalités de l'opération ;
- ▶ entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes ;
- ▶ et constaté que ledit projet de fusion a été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société PIERRE PLUS ;

décide à son tour d'approuver purement et simplement le principe et les modalités de cette fusion tels qu'énoncés dans ledit projet et accepter les apports effectués à ce titre par la société PIERRE PLUS s'élevant à un actif net de 602 878 914 € ainsi que leur évaluation.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède et de l'approbation de l'évaluation des apports effectués par la société PIERRE PLUS, décide d'autoriser la Société de gestion, AEW, à augmenter le capital social de la société ACTIPIERRE EUROPE d'un montant maximal de 538 829 440 €, par création d'un maximum de 3 367 684 parts sociales, devant permettre l'attribution à chaque associé de la société PIERRE PLUS de 1 part ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part PIERRE PLUS. À ce montant s'ajoutera le cas échéant le montant nécessaire à l'émission des parts auxquelles les associés de la société PIERRE PLUS pourraient souscrire au titre de l'exercice des rompus.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet de recevoir les instructions des associés de la société PIERRE PLUS. En conséquence, la Société de gestion pourra notamment recevoir leurs souscriptions, effectuer à leur profit les versements correspondant aux rompus, à compter de la présente Assemblée et jusqu'au 30 juin 2023 et, plus généralement, réaliser toutes opérations pour permettre la réalisation de l'augmentation de capital susvisée.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale décide que la prime de fusion sera calculée par différence entre la valeur nette des biens apportés par la société PIERRE PLUS, soit 602 878 914 € et le montant définitif de l'augmentation de capital, tel que déterminé par la présente Assemblée.

Le montant total ainsi obtenu sera inscrit sur le compte « prime de fusion ».

L'Assemblée Générale Extraordinaire autorise la Société de gestion de la société ACTIPIERRE EUROPE à :

- ▶ imputer sur la prime l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par l'opération de fusion ;
- ▶ prélever sur cette somme tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef de la société absorbée ainsi que toute somme pour la dotation de toute provision, ou réserve et, en particulier, la réserve des plus-values, le tout avec, s'il y a lieu, la ratification de l'Assemblée Générale des associés ;
- ▶ imputer sur la prime de fusion, la reconstitution à due concurrence du report à nouveau après affectation des comptes au 31 décembre 2022 et distributions antérieures à la réalisation de la fusion, provenant de la société absorbée ;
- ▶ imputer sur la prime de fusion, si son montant le permet, la reconstitution à due concurrence de la provision pour gros entretien, d'un montant de 475 056 €, constituée antérieurement par la société absorbée ;
- ▶ porter à ce compte tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des éléments d'actif apportés et de passif pris en charge, à la date de réalisation définitive de la fusion par rapport à la consistance desdits éléments résultant de la convention de fusion ;
- ▶ utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale décide que :

- ▶ les parts nouvelles de la société ACTIPIERRE EUROPE porteront jouissance au 1^{er} avril 2023 et auront droit à toutes les distributions décidées à compter de la réalisation de la fusion. Elles seront entièrement assimilées aux parts composant le capital, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales ;
- ▶ les parts nouvelles seront cessibles dès la réalisation de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE EUROPE.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale décide d'arrêter expressément les dispositions suivantes (contenues dans le traité de fusion), étant précisé que les dispositions ci-après ne concernent que l'exercice des droits des associés résultant de l'application des rompus découlant de la parité de fusion telle qu'approuvée dans les résolutions qui précèdent.

► Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-proprétaires

Sauf convention contraire entre eux notifiée à la société ACTIPIERRE EUROPE avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur la fusion, il appartiendra aux usufruitiers et aux nus-proprétaires des parts de la société PIERRE PLUS de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur du versement en numéraire ou du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle et de transmettre leurs instructions accompagnées, le cas échéant, du versement complémentaire ci-dessus mentionné à la société ACTIPIERRE EUROPE. À défaut d'accord, s'agissant de l'exercice d'un droit consécutif à une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire, le nu-proprétaire sera seul appelé à opter du fait des dispositions de la réglementation, des statuts et de la note d'information de chacune des SCPI.

En cas de remboursement en numéraire de la société ACTIPIERRE EUROPE, celui-ci sera versé aux nus-proprétaires à charge pour eux de déterminer la répartition de cette somme avec l'usufruitier en accord avec ce dernier.

En cas de versement complémentaire pour la souscription de parts nouvelles, ces parts seront réputées appartenir à l'usufruitier et aux nus-proprétaires dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes.

À défaut d'option, l'usufruitier et le nu-proprétaire seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la Société selon les modalités ci-dessus mentionnées.

► Dispositions applicables aux indivisions

Sauf convention contraire entre les co-indivisaires, notifiée à la société ACTIPIERRE EUROPE avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire, il appartient aux co-indivisaires des parts de la société absorbée statuant à l'unanimité de décider de l'option choisie et de faire parvenir par écrit à la société ACTIPIERRE EUROPE, dans le délai ci-dessus mentionné, les instructions requises accompagnées, le cas échéant, du versement de la somme complémentaire.

Le versement en numéraire et, le cas échéant, l'attribution de parts nouvelles souscrites à la suite du versement complémentaire, seront remis au représentant de l'indivision, à charge pour ce dernier d'effectuer sous sa responsabilité la répartition du remboursement en numéraire.

À défaut d'option, ou à défaut d'unanimité dans leur décision, les co-indivisaires seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la Société.

► Dispositions applicables aux nantissements

Les parts de la société absorbée faisant éventuellement l'objet d'un nantissement seront purement et simplement remplacées par les parts nouvelles créées par la société ACTIPIERRE EUROPE en rémunération de l'apport.

Les associés qui ont acquis la propriété de parts de la société PIERRE PLUS en finançant leur prix d'acquisition au moyen d'un prêt assorti d'un nantissement au profit du créancier sont invités à informer ce dernier de la fusion.

À défaut d'instruction contraire du créancier nanti, l'éventuel versement en numéraire consécutif à l'absorption de la Société sera effectué au profit dudit créancier. Il en sera de même de toutes parts nouvelles souscrites à la suite d'un versement complémentaire des associés.

Les dispositions qui précèdent seront applicables à défaut de dispositions contraires dûment signifiées à la Société.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale constate que, par suite de l'approbation des résolutions qui précèdent, la fusion se trouvera définitivement réalisée et que la société PIERRE PLUS se trouvera définitivement dissoute sans liquidation à l'issue du délai permettant l'exercice des rompus et de la réalisation définitive de l'augmentation de capital en résultant.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent, de modifier ainsi qu'il suit l'article 6 des statuts, étant précisé que les chiffres de l'augmentation de capital et de la prime de fusion résultant de la fusion par absorption de la société PIERRE PLUS, ainsi que le montant définitif du capital après augmentation seront inscrits dans les statuts par la Société de gestion dès la réalisation définitive des opérations d'augmentation de capital :

Article 6 - CAPITAL SOCIAL

► Il est ajouté à l'article 6 le texte suivant :

4. Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 avril 2023, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire [du 2 ou du 9 juin 2023] :

- La société PIERRE PLUS, société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège social est à Paris (13^e) - 43, avenue Pierre Mendès France, identifiée sous le numéro 382 886 323, RCS Paris :

(I) a fait apport à la Société de la totalité de ses actifs s'élevant à 695 677 576 € ;

(II) moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à 92 798 662 € ;

(III) soit un apport net de 602 878 914 €.

En rémunération de l'apport net de la société PIERRE PLUS, il a été procédé à une augmentation de capital de [...] euros au moyen de la création de [...] parts de 160 € chacune, à raison de 1 part ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part PIERRE PLUS.

La prime de fusion s'est élevée à [...] euros.

Vingtième résolution

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent, de porter le capital maximum statutaire à deux milliards d'euros et de modifier en conséquence l'article 6, 2. des statuts ainsi qu'il suit :

Article 6 - CAPITAL SOCIAL

▶ Le paragraphe 1. est sans changement.

▶ 2. Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues.

Il est fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la Société de gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.

▶ La suite de l'article est sans changement.

Vingt et unième résolution

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent, de mettre l'article 1^{er} des statuts relatif à la forme de la Société en harmonie avec les dispositions en vigueur du Code monétaire et financier et de modifier en conséquence ainsi qu'il suit l'article 1^{er} desdits statuts :

Article 1 - FORME

▶ La Société, objet des présentes, est une **société civile de placement immobilier** à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, **L. 214-86 à L. 214-118**, L. 231-8 à L. 231-21, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent, d'exclure l'acquisition par la SCPI de parts de SCPI et de parts ou actions d'OPCI, et de préciser expressément que l'acquisition indirecte d'actifs immobiliers vise les parts de SCI, et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts ainsi qu'il suit :

Article 2 - OBJET

▶ La SCPI a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, **à l'exclusion des parts de SCPI et des parts ou actions d'OPCI**, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. **Dans le cadre des acquisitions indirectes, la SCPI pourra acquérir des parts de SCI.**

▶ La suite de l'article est sans changement.

Vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent, de modifier la dénomination sociale pour adopter celle de : « AEW COMMERCES EUROPE » et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts ainsi qu'il suit :

Article 3 - DÉNOMINATION

▶ Cette société a pour dénomination « AEW COMMERCES EUROPE ».

Vingt-quatrième résolution

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent, de proroger la durée de la Société devant expirer le 7 octobre 2057 d'une durée de 49 ans. La durée de la Société expirera en conséquence le 7 octobre 2106.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 5 des statuts :

Article 5 - DURÉE

▶ La durée de la SCPI, initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation, a été prorogée de 49 années par l'Assemblée Générale Extraordinaire du [...] juin 2023. Elle expirera en conséquence le 7 octobre 2106, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

Vingt-cinquième résolution

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent, sur proposition de la Société de gestion,

- ▶ de ramener la commission de gestion visée à l'article 18 des statuts de 8,90 % hors taxes à 8,20 % hors taxes à compter du 1^{er} janvier 2023, jusqu'au 31 décembre 2024, puis à 8,50 % hors taxes à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- ▶ de supprimer la commission de suivi et de pilotage des travaux ;
- ▶ de porter la commission de cession des actifs de 2 % hors taxes à 2,5 % hors taxes.
- ▶ de supprimer la commission d'investissement de 2 % hors taxes lors du réemploi des fonds provenant des cessions.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 18 des statuts :

Article 18 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

▶ (...)

- de gestion, fixée :
 - à compter du 1^{er} janvier 2023, jusqu'au 31 décembre 2024, à 8,20 % 8,90 % HT (soit 10,68 % 9,84 % TTC 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 SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine ;
 - à compter du 1^{er} janvier 2025, à 8,50 % hors taxes (soit 10,20 % TTC 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 SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

(...)

- ~~D'acquisition ou De cession d'actifs immobiliers : une commission hors taxe de 2,5 % du prix de cession net vendeur.~~
- ~~une commission hors taxe de 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;~~
- ~~une commission hors taxe de 2 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.~~
- ~~De suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 2 % hors taxes sur le montant des travaux immobilisés.~~

▶ La suite de l'article est sans changement.

Vingt-sixième résolution

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent :

- ▶ de porter le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance (tel que prévu par l'article 19 des statuts) de huit à neuf membres ;
- ▶ de prévoir les dispositions dérogatoires suivantes, consécutives à la réalisation de la fusion, pour la composition du Conseil de surveillance à l'issue de la fusion ;

et de modifier ainsi qu'il suit l'article 19 des statuts :

Article 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

▶ Mission

Ces paragraphes sont sans changement.

▶ Nomination

*Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et de huit **neuf** membres au plus pris parmi les associés.*

Disposition dérogatoire :

Par dérogation à ce qui précède et à la suite des opérations de fusion par voie d'absorption de la SCPI PIERRE PLUS, le Conseil sera composé temporairement de :

- dix-sept membres au plus ;
- (i) des huit membres du Conseil de surveillance élus par l'Assemblée Générale du 2 juin 2023 de la SCPI Actipierre Europe pris parmi les associés ayant candidaté au Conseil de surveillance avant ladite Assemblée Générale et (ii) des sept membres du Conseil de surveillance de la SCPI PIERRE PLUS en poste à la date de la fusion, ainsi que des deux membres élus lors de l'Assemblée Générale de la SCPI PIERRE PLUS du 2 juin 2023 ;
- pour une durée d'un an, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

▶ La suite de l'article est sans changement.

Vingt-septième résolution

L'Assemblée Générale, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent, et en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède, décide :

- ▶ de ramener à un an la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, dont les mandats expireront en conséquence à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- ▶ de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les membres du Conseil de surveillance de la société PIERRE PLUS dont le mandat était en cours à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de ladite société réunie le 2 juin 2023.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet d'arrêter la liste des membres du Conseil de surveillance résultant de la présente résolution aux fins de procéder aux formalités requises au Registre du commerce et des sociétés.

[Pour la parfaite information des associés de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, la liste des membres du Conseil de surveillance en poste de la SCPI PIERRE PLUS ainsi que la liste des candidats au Conseil de surveillance de la SCPI PIERRE PLUS sont communiquées en annexe du bulletin de vote.]

Vingt-huitième résolution

L'Assemblée Générale, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des résolutions 13 à 18 qui précèdent, décide de modifier la stratégie d'investissement de la SCPI afin d'étendre la poche de diversification des actifs immobiliers de 20 à 25 % maximum de la valeur du patrimoine.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier comme suit la note d'information de la SCPI :

▶ 2. Politique d'investissement

▶ (...) La SCPI investira, 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 25 % 20% de la valeur du patrimoine ;
- en France et en zone euro exclusivement. (...)

Vingt-neuvième résolution

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



ACTIPIERRE EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
500 156 229 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 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

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
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

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

