



RAPPORT ANNUEL
2020

ACTIPIERRE EUROPE

SCPI DE MURS DE MAGASINS ZONE EURO



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE EUROPE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

MEMBRES DU CONSEIL

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

28

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

45

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

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

48

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

49

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

52

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2021

57

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.

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

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

■ Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise ont été en baisse en 2020 dans tous les marchés européens.

La baisse de 34% en France est due en grande partie à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers, mais parfois aussi à une inadéquation entre les attentes des vendeurs et celles des acheteurs sur les produits qui présentent un certain niveau de risque.

La grande tendance, depuis le début de la crise sanitaire, est la concentration des investisseurs en direction des immeubles qui apparaissent les plus sûrs, que ce soit en termes de localisation, de situation locative – la qualité de signature des locataires et leur durée d'engagement sont plus que jamais scrutés – ou de qualité technique des bâtiments. Cette tendance est valable pour toutes les catégories d'actifs y compris en matière de commerce, où les acheteurs ont été par exemple particulièrement friands de supermarchés à dominante alimentaire.

En Europe, la crise de la Covid a provoqué en moyenne une remontée des taux de rendement prime de 10 à 35 pdb selon les typologies d'actifs de commerce : les pieds d'immeubles ont vu leur taux de rendement assez peu affectés, mais les centres commerciaux ont par contre été sanctionnés par le manque de visibilité qui entoure leur activité future. Au total, ce sont les parcs d'activités commerciales qui se sont avérés les plus résilients avec des taux stables en moyenne.

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

Mais les parcs d'activités commerciales performant (aisément accessibles en voiture, ils permettent le shopping à l'air libre), et plus encore les commerces de proximité dans les zones résidentielles. Le contraste est également saisissant entre la restauration, l'habillement et la beauté, qui souffrent particulièrement, et l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'informatique qui sont en plein boom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant ACTIPIERRE EUROPE :

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 3%, durant l'exercice, représentant un montant de souscriptions net de 23,7 M€. Le prix de souscription, fixé à 210,00, n'a pas été modifié durant l'exercice. A compter du 1^{er} octobre 2020, le délai de jouissance des nouvelles parts a été ramené de sept à deux mois.

Au cours de l'année 2020, un investissement dans un supermarché parisien loué à l'enseigne Monoprix a été concrétisé pour un montant de 13,5 M€. Parallèlement, opération substantielle de diversification du patrimoine, une participation avoisinant 14 M€ dans une SCI détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne) a été réalisée (le transfert de propriété de l'immeuble sera effectif le 1^{er} janvier 2021).

Depuis la fin de l'année 2016, la taille du patrimoine a été multipliée par près de 2,5 en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

A la clôture de l'exercice 2020 ACTIPIERRE EUROPE présente un surinvestissement de 22 M€.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est réparti sur 162 sites pour une superficie de 248 320 m². D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 793 M€, et composé à 96% de murs de commerces, il est localisé à 71% en France et à 29% en zone euro (Allemagne, Espagne, Belgique et Pays-Bas). SCPI précurseur de l'investissement en Allemagne, ACTIPIERRE EUROPE est présent sur ce marché depuis 2008. Elle détient des immeubles en direct (62%) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 38%).

La valeur vénale (expertises) du patrimoine a diminué de 4,5% à périmètre constant. A cet égard, les actifs à l'enseigne Monoprix et les immeubles situés en Allemagne ont été de puissants facteurs de résistance avec des valeurs orientées à la hausse.

Le taux d'occupation financier moyen se maintient à un niveau satisfaisant, proche de 94%. Les contributions aux loyers sont fournies à 89% par des enseignes nationales ou internationales.

Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE n'a diminué que de 4% (- 1,4 M€) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 30 157 043 €. Cette baisse est principalement à corrélérer avec les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, qui ont impacté l'exercice pour 2,2 M€ (soit une charge nette supplémentaire de 1,5 M€ par rapport à 2019).

Pour un associé ayant jouissance de sa part au 1^{er} janvier 2020, la distribution s'établit à 7,20 €, soit une baisse limitée à 14% par rapport à 2019. Le report à nouveau (réserves) est à 0,36 € par part, et il représente en fin d'exercice 0,5 mois de distribution.

Le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE, expertisé 793 M€, est réparti sur 162 sites sur 5 pays de la zone euro, et compte 503 locataires.

Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2020 (distribution 2020/prix acheteur moyen 2020) s'établit à 3,43% après imposition à la source des revenus des actifs belges et néerlandais (et avant utilisation d'un éventuel crédit d'impôt sur les revenus de sources allemande et espagnole).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 3,8%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

Face à une année 2021 qui s'annonce elle aussi difficile, nos gérants poursuivront leur objectif de maintien des taux d'occupation, en conservant une attitude pragmatique à l'égard des locataires et en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenable à la location.

ACTIPIERRE EUROPE dispose par ailleurs d'un socle de résistance et de poches de rebond, avec un patrimoine réparti à 30% sur d'autres pays de la zone euro soumis à des temporalités et des environnements économiques différents, une grande diversité de formats de distribution (pieds d'immeubles, moyennes surfaces alimentaires, centres commerciaux de centre-ville et de périphérie, et parcs d'activités commerciales) et une grande diversité de locataires, tant par leur taille que par leurs activités (44% des loyers sont issus des secteurs de l'alimentaire et de l'équipement de la maison).

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

Chiffres clés

Année de création
2007

Terme statutaire
2057

Nombre d'associés
19 318

Nombre de parts
4 304 242

Capital social
688 678 720 euros

Capitaux propres
773 851 050 euros

Capitaux collectés
879 837 870 euros

Prix de souscription de la part
210,00 euros

Capitalisation au prix de souscription
903 890 820 euros

Valeur de retrait de la part
191,10 euros

Parts en attente de retrait
Néant

Patrimoine

Nombre
de sites
162

Nombre de baux
503 (dont 313 en France)

Surface
248 320 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier
93,85%

Taux d'occupation financier
4^{ème} trimestre 2020
95,17%

Taux moyen annuel
d'occupation physique
96,67%

Taux d'occupation
physique au 31/12/20
95,48%

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2020	44 757 419 €
dont loyers :	27 673 892 €
dont produits des participations contrôlées :	11 099 679 €
Résultat de l'exercice (calculé sur un nombre de parts corrigé)	30 157 043 € soit 7,25 euros par part
Revenu distribué (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2020)	30 000 628 € soit 7,20 euros par part

Indice de performance

Taux de rentabilité interne

5 ans
(2015-2020)
2,57%*

10 ans
(2010-2020)
4,49%*

Taux de distribution/ valeur de marché 2020

(après imposition des
revenus fonciers belges)
3,43%*

(avant imposition des
revenus fonciers belges)
3,47%*

Moyenne nationale 2020
SCPI dominante Commerces 3,67%

Moyenne nationale 2020
SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%

Variation du prix acqureur moyen

0,00%

Moyenne nationale 2020
SCPI dominante Commerces 0,23%

Moyenne nationale 2020
SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	773 851 050	179,79	0,05%
Valeur vénale / expertise	793 306 968	184,31	-3,68%
Valeur de réalisation	773 056 489	179,60	-4,54%
Valeur de reconstitution	903 621 415	209,94	-5,06%

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

en €/part depuis 5 ans



* hors éventuel crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale ordinaire du 30 mars 2017 a autorisé la Société de gestion à utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit dans la limite de 157,7 M€ pour l'exercice 2020.

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.

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 lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

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



Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est réparti sur 162 sites pour une superficie de 248 320 m².

En valeur vénale (valeur d'expertise hors droits), le patrimoine est localisé à 71% en France et à 29% en zone euro (Allemagne, Espagne, Belgique et Pays-Bas). SCPI précurseur de l'investissement en Allemagne, ACTIPIERRE EUROPE est présent sur ce marché depuis 2008.

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 96%, d'immeubles mixtes (commerces/bureaux/habitations) à hauteur de 3% et de bureaux à hauteur de 1%.

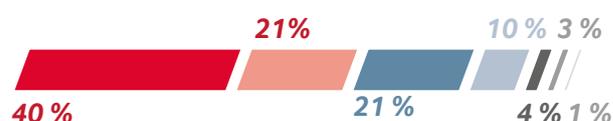
ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (62%) et six immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 38%).

Économique en % de la valeur vénale



- Commerces
- Centres commerciaux
- Mixtes (bureaux/commerces/habitations)
- Mixte bureaux/commerces

Géographique en % de la valeur vénale



- Province
- Ile-de-France (hors Paris)
- Zone Euro - Espagne
- Zone Euro - Pays-Bas
- Zone Euro - Allemagne
- Zone Euro - Belgique
- Paris

Évolution du patrimoine

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

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2016	0,61	120,36	57,68
2017	0,95	206,08	19,18
2018	2,38	70,72	-8,75
2019	0,51	89,26	-15,02
2020	0,03	26,70	-24,29
Total	4,48	513,12	

Au cours de l'année 2020, un investissement dans un supermarché parisien loué à l'enseigne Monoprix a été concrétisé pour un montant de 13,5 M€. Parallèlement, opération substantielle de diversification du patrimoine, une participation avoisinant 14 M€ dans une SCI détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne) a été réalisée (le transfert de propriété de l'immeuble sera effectif le 1^{er} janvier 2021).

Depuis la fin de l'année 2016, la taille du patrimoine a été multipliée par près de 2,5 en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs. A la clôture de l'exercice 2020 ACTIPIERRE EUROPE présente un surinvestissement de 24 M€.

Les cessions

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

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2020.

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 d'un actif non stratégique pour un prix de vente de 0,03 M€.

TROYES (10) – 55 RUE EMILE ZOLA

L'actif est situé sur l'artère commerçante du centre-ville, constituée d'immeubles d'habitation avec commerces en pieds d'immeubles. En plus du local commercial, reloué récemment, ACTIPIERRE EUROPE détenait un lot d'habitation indépendant de 28 m² situé au premier étage sur cour.

Acquis en 2011, il a été cédé le 30 avril 2020 pour un prix de 26 500 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 38 644 €, soit -60% par rapport au prix de revient comptable (64 713 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 131 €. Du fait de son état d'usage très avancé, la mise en location ne pouvait s'envisager qu'après une rénovation complète et mise en conformité estimée au minimum à 30 K€.

Au 31 décembre 2020, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de - 483 454 €.

Par ailleurs, un local de 10 m² fait l'objet d'une promesse de vente pour un prix de 10,5 K€, à comparer à un prix de revient de 8,4 K€.

Les acquisitions

En début d'année 2020, ACTIPIERRE EUROPE présentait un surinvestissement de 15 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 d'une acquisition pour un montant de 13,52 M€ actes en mains.

PARIS (75015) : 105, RUE DE LA CONVENTION



ACTIPIERRE EUROPE a acquis, le 29 mai 2020, un local commercial de 1 499 m² au 105, rue de la Convention (75015), axe majeur du sud de la capitale. Loué à l'enseigne Monoprix, l'actif est situé dans un secteur résidentiel et commerçant à fort pouvoir d'achat. Cet investissement offre un flux sécurisé à long terme (bail de 12 ans dont 9 ans fermes), avec un locataire qui a fait preuve de performances résilientes dans les lieux sur plusieurs années. Il a été négocié pour un prix acte en mains de 13,52 M€, soit un taux de rendement net de 4%.

Outre cet investissement parisien, ACTIPIERRE EUROPE a renforcé sa diversification géographique et en typolo-

gie d'actifs en acquérant une participation de 13,8 M€ dans une SCI (quote-part de 20%), détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne). L'investissement a été réalisé en indivision avec 3 SCPI et 1 OPCI grand public gérés par AEW et à la stratégie d'investissement compatible. Le transfert de propriété effectif interviendra le 1^{er} janvier 2021.

Depuis la fin de l'année 2015, la taille du patrimoine a été multipliée par près de 2,5 en valeur vénale (de 324 M€ à 793 M€), améliorant ainsi très sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
FONDS COLLECTES	856 172 340	23 665 530	879 837 870
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	- 197 151	- 286 303	- 483 454
+ Divers (CC)	-	-	-
- Commissions de souscription	- 83 167 421	- 3 435 225	- 86 602 646
- Achat d'immeubles	- 451 663 648	- 13 451 331	- 465 114 979
- Immo en cours	-	- 67 209	- 67 209
- Titres de participation contrôlées	- 318 465 883	- 13 800 000	- 332 265 883
+ Vente d'immeubles	3 199 301	133 846	3 333 147
- Frais d'acquisition	- 25 902 010	- 902 860	- 26 804 870
- Divers ⁽¹⁾	5 002 787	1 370 457	6 373 245
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 15 021 685	- 6 773 094	- 21 794 779
- Avance en CC NANCY	-	-	- 2 500 000
= SOMMES RESTANT À INVESTIR			- 24 294 779

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

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2020, ACTIPIERRE EUROPE présente au 31 décembre 2020 un surinvestissement de 21,8 M€ (hors l'avance en compte courant pour le centre commercial de Nancy).

L'Assemblée générale ordinaire du 30 mars 2017 a autorisé la Société de gestion à utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale ; soit dans la limite de 157,7 M€ pour l'exercice 2020.

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

En pratique, la facilité de caisse (20 M€) est négociée

au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

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

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

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

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 304 720 € dont 17 131 € de commission de non utilisation.

Valeurs significatives du patrimoine

La société CBRE Valuation, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 2 juin 2016, 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).

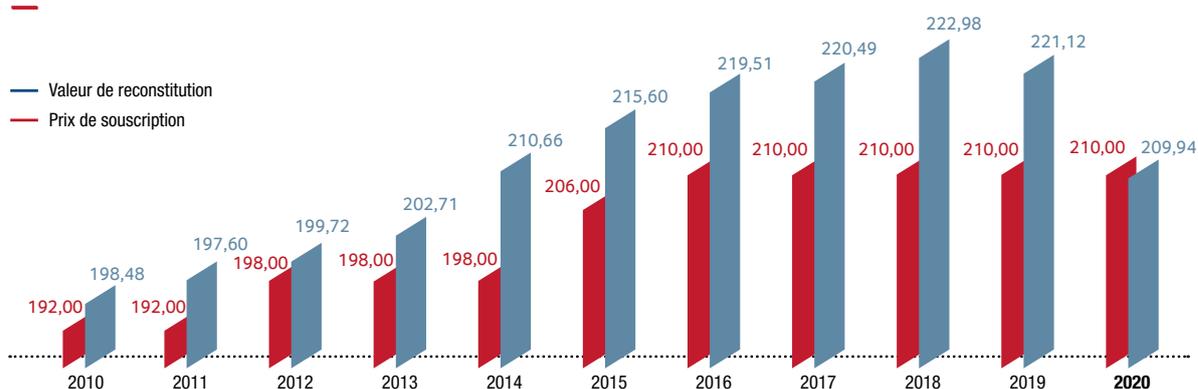
COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	461 849 040
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTROLÉES	332 265 883
VALEUR COMPTABLE NETTE	794 114 924
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	793 306 968

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	461 849 040	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 281 647	-	-
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	332 265 883	-	-
- Autres éléments d'actifs	- 19 982 226	-20 268 991	-20 268 991
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		793 325 480	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus et CAP			842 564 479
- Commission de souscription théorique			81 325 927
TOTAL GLOBAL	773 851 050	773 056 489	903 621 415
NOMBRE DE PARTS	4 304 242	4 304 242	4 304 242
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	179,79	179,60	209,94

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2020 (210,00 €) est très proche de la valeur de reconstitution par part (209,94 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2020 (191,10 €) est supérieure de 6,4% à la valeur de réalisation par part (179,60 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION /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 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Ecart Expertise/prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Commerces - Paris	62 203 175	65 394 000	5,13	70 310 000	53 024 000	23,33
Bureaux - Paris	6 087 088	6 810 000		7 320 000	6 540 000	-
Commerces - Ile-de-France	100 660 532	105 870 000	5,18	113 642 350	109 720 000	-3,51
Commerces - Province	174 349 405	184 137 000	5,61	196 830 000	197 154 000	-6,60
Commerces - Zone Euro	117 420 873	121 646 000	3,60	129 521 151	127 737 000	-4,77
Total Actifs immobiliers détenus en direct	460 721 074	483 857 000	5,02	517 623 501	494 175 000	-2,09
Commerces France	203 215 883	188 172 368	-7,40	197 580 986	199 126 107	-5,50
Commerces Zone Euro (Allemagne)	115 250 000	107 479 872	-6,74	112 853 865	108 736 856	-1,16
Bureaux Zone Euro (Allemagne - Cologne)	13 800 000	13 797 728	-0,02	14 487 615	-	-
Total immobilisations financières contrôlées	332 265 883	309 449 968	-6,87	324 922 466	307 862 964	0,52
TOTAUX	792 986 957	793 306 968	0,04	842 545 967	802 037 964	-1,09

État synthétique du patrimoine (suite)

au 31 décembre 2020

	Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Variation hors droits 2020/2019 périmètre constant
Commerces - Paris	51 484 000	53 024 000	-2,90
Bureaux - Paris	6 810 000	6 540 000	4,13
Commerces - Ile-de-France	105 870 000	109 720 000	-3,51
Commerces - Province	184 137 000	197 127 500	-6,59
Commerces - Zone Euro	121 646 000	127 737 000	-4,77
Total Actifs immobiliers détenus en direct	469 947 000	494 148 500	-4,90
Commerces France	188 172 368	199 126 107	-5,50
Commerces Zone Euro (Allemagne)	107 479 872	108 736 856	-1,16
Bureaux Zone Euro (Allemagne - Cologne)	-	-	-
Total immobilisations financières contrôlées	295 652 239	307 862 964	-3,97
TOTAUX	765 599 239	802 011 464	-4,54

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

Au 31 décembre 2020, ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (62% de la valeur vénale) et six immobilisations financières contrôlées (détenue 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.

- 50% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 5 » comprenant 18 murs de magasins et un centre commercial en Allemagne.

Ils sont situés à Lorrach, Konstanz, Rosenheim, Kaufbeuren, Ingolstadt, Straubing, Nurnberg, Bad Kreuznach, Mainz, Aschaffenburg, Fulda, Wuppertal, Essen, Lunen, Bielefeld, Berlin, Oldenburg, Bremerhaven et Hochstadt.

- 50% dans les Sociétés Civiles Immobilières « CC NANCY I » et « CC NANCY II » détenant 75% de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54) ;

- 20% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 » comprenant un immeuble de bureaux en Allemagne (Cologne) dont le transfert de propriété sera effectif le 1^{er} janvier 2021.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PC7
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2020
Pourcentage de détention	50%	50%	33,14%	20,00%
Caractéristique du portefeuille/adresse	Monoprix - France	Allemagne	Monoprix - France	Cologne - Allemagne
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux
Surface en m ²	20 941	37 909	16 126	
Compte-courant	0	0	0	0
Coûts d'acquisition	63 904 600	115 250 000	52 103 789	13 800 000
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	138 130 000	213 150 000	172 780 000	0
Actif net réévalué (€)	69 457 066	107 479 872	57 309 091	13 797 728

	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	TOTAUX
Année d'acquisition	2017	2017	
Pourcentage de détention	50,00%	50,00%	
Caractéristique du portefeuille/adresse	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	8 177	3 505	86 658
Compte-courant	1 600 000	900 000	2 500 000
Coûts d'acquisition	75 848 714	11 756 813	332 663 916
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	107 200 000	18 400 000	649 660 000
Actif net réévalué (€)	52 488 087	8 918 124	309 449 968

Compte tenu des investissements et arbitrage de l'exercice, l'évaluation du patrimoine, **détenu directement et indirectement**, enregistre une baisse de 1%, à comparer à une hausse des valeurs bilantielles de 3,5%.

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 la cession de l'exercice) de 4,90%.

La baisse est de 2,9% pour les actifs de commerces parisiens, de 3,5% pour les commerces de région parisienne, de 6,6% pour les commerces de province et de 4,8% pour les commerces en zone euro (Allemagne, Belgique, Espagne et Pays-Bas). Les immeubles de bureaux progressent quant à eux de 4,1%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) se contracte de 3,97% à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 793 M€, en diminution à périmètre constant de 4,54%.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont respectivement supérieures de 0,04% et 6,25% à leur prix de revient.

Il convient à cet égard de remarquer que près de la moitié du patrimoine a été acquis durant les quatre derniers exercices (2017 à 2020).

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 6 actifs sur 162 représentent 28% de la valeur vénale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.
- 2 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur globale du patrimoine.
- Le Centre commercial Saint-Sébastien à Nancy représente 7% de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une centaine de locataires.

- «SCI Nancy I» - Nancy (54)
- Centre commercial Cotentin - Cherbourg (50)
- Parc commercial Grand Tour 2 - Sainte-Eulalie (33)
- Parc commercial 14^{ème} Avenue - Herblay (95)
- Hochstadt (Allemagne)
- s-Hertogenbosch - Arena (Pays-Bas)
- Autres immeubles



La gestion immobilière

Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active, avec près de 9 600 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année (dont 4 000 m² au second semestre). Ont ainsi été concrétisés 4 500 m² de nouveaux baux et 5 100 m² de renouvellements. Le taux d'occupation financier annuel, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 93,9% en 2020 contre 96,1% en 2019.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2019 et durant l'exercice, les produits immobiliers (principalement les loyers et charges facturées, et les revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 44 757 419 € contre 43 662 809 € l'exercice précédent, soit + 1,1 M€ (+3%).

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (89%) par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Darty, Decathlon, Picard, Monoprix, Casino, Lidl, Rewe, Aldi, Edeka, Real, ...).

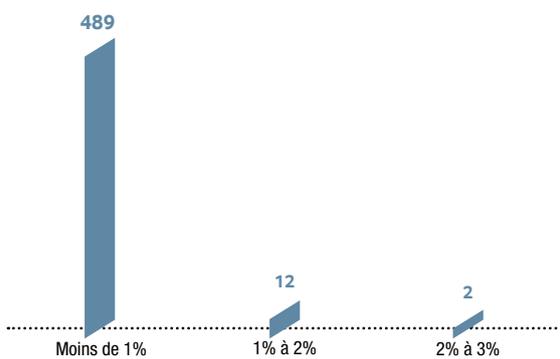
La répartition géographique par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus directement et indirectement est la suivante :

- France – enseignes nationales et internationales : 61 %
- France – enseignes indépendantes / franchisés : 9 %
- Zone euro - enseignes nationales et internationales : 28 %
- Zone euro – enseignes indépendantes : 2 %

Division des risques locatifs

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

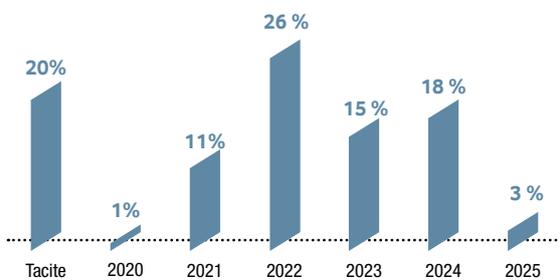
en % du montant des loyers HT facturés



Au 31 décembre 2020, ACTIPIERRE EUROPE compte 503 baux (507 en 2019) : 313 en France, 166 en Allemagne, 5 en Espagne, 4 en Belgique et 15 aux Pays-Bas.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 489 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 15% des loyers.

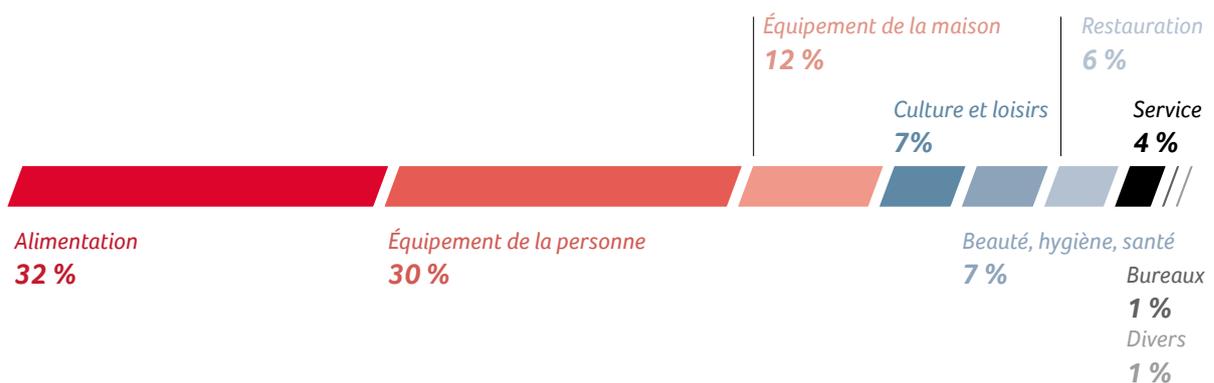
% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020 :

- 21% des loyers en cours sont relatifs à des baux renouvelés durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2021 et 2022 ;
- un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2024 ;
- 11% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2025 et au-delà.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



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.

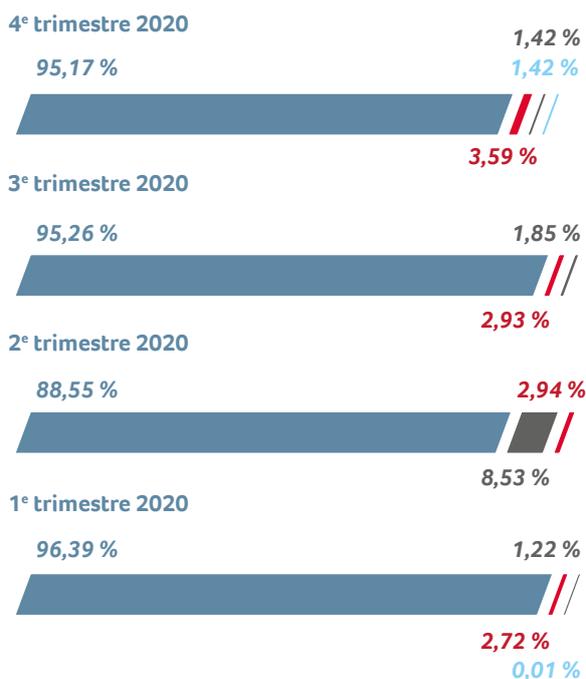
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 95,17% pour le quatrième trimestre 2020 (96,04% au quatrième trimestre 2019). Le taux d'occupation financier moyen 2020 ressort à 93,85%, en baisse par rapport à l'année précédente (96,07%). Cette baisse s'explique par l'intégration dans le taux d'occupation financier des abandons de loyers octroyés, notamment sur le deuxième trimestre 2020.

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 95,48% à la fin de l'exercice (97,18% en début d'année).

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 96,67% (vs 97,13% pour l'année 2019).

Les taux d'encaissement des loyers des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2020, calculés mi-janvier 2021, s'établissent respectivement à 92,36% et 80,57%.

DÉCOMPOSITION DU TOF TRIMESTRIEL



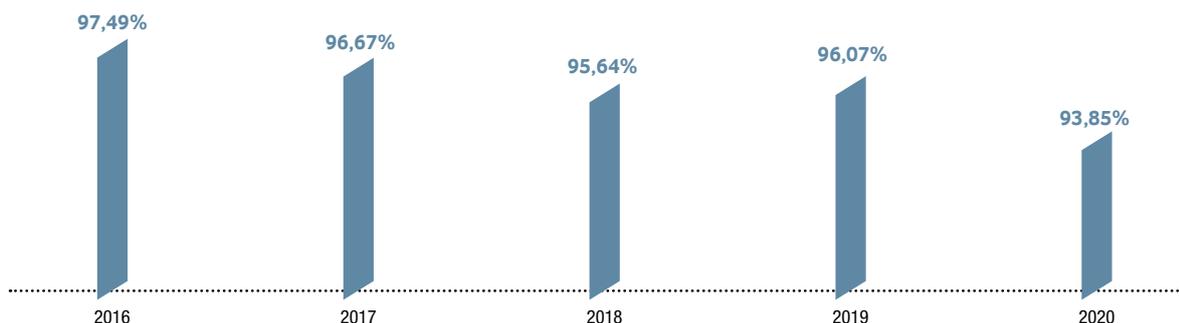
- TOF
- Franchise de loyers
- Vacance
- Vacants en travaux ou sous promesse

DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



- TOF
- Loyers potentiels
- Franchises, paliers

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



Locations et libérations

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 248 320 m² contre 246 795 m² à la fin de l'exercice 2019 (+0,6%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté d'un quart.

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde négatif de 4 217 m² entre les libérations (8 534 m²), et les relocations (4 317 m²).

Ce sont 10 011 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 4 317 m² de relocations (nouveaux baux), 5 666 m² de renouvellements de baux et 28 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 39 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 8 534 m² pour un total de loyers de 1,9 M€, dont 11 représentant 1 M€ sur le seul 4^{ème} trimestre. Les libérations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur les centres commerciaux Bonaire à Valencia (Espagne), Saint-Sébastien à Nancy et le parc commercial de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Parallèlement, 33 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 4 317 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,1 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur le parc commercial de Sainte-Geneviève-des-Bois, et les centres commerciaux à Cherbourg et Saint-Sébastien à Nancy.

Par ailleurs, 18 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 5 666 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,2 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à 55% sur les centres commerciaux à Cherbourg et à Aschaffenburg (Allemagne).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2020 s'établissent à 11 236 m², en augmentation sensible de 61% par rapport à l'année précédente (6 958 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,9 M€ contre 1,3 M€ en 2019 (+46%).

Ces surfaces sont concentrées sur quatre lignes qui représentent 75% de la vacance : Bonaire en Espagne (2 907 m²), Allemagne (2 116 m²), Nancy (2 343 m²) et Sainte-Geneviève-des-Bois (1 134 m²).

Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

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

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

Sur les 503 locataires d'ACTIPIERRE EUROPE, 71 concernent des enseignes alimentaires qui n'ont pas été contraintes de fermer à partir du 15 mars 2020 soit environ un tiers des loyers annuels.

Au 31 décembre, 41 restaurants et 3 salles de sport sont toujours fermés. Ces locataires représentent 5% des loyers annuels.

Environ 300 commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...).

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels) portant sur 80 K€, qui ont été sollicités.

A la clôture de l'exercice :

Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1^{er} semestre 2020
 Compte tenu des 194 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 1,2 M€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) à 162 K€. Les 107 négociations encore en cours représentent un accompagnement estimé à 2,6 M€. Au global, ces mesures représentent de l'ordre de 6% du montant des produits locatifs d'ACTIPIERRE EUROPE comptabilisées sur 2020 (44,8 M€).

Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020
 Ces abandons, qui représentent une aide pour 232 locataires, entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt. Le montant total prévisionnel est de 1,2 M€, soit de l'ordre de 3% du montant des produits locatifs d'ACTIPIERRE EUROPE comptabilisées sur 2020. Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 529 K€.

Les travaux

Au cours de l'année 2020, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 13 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.

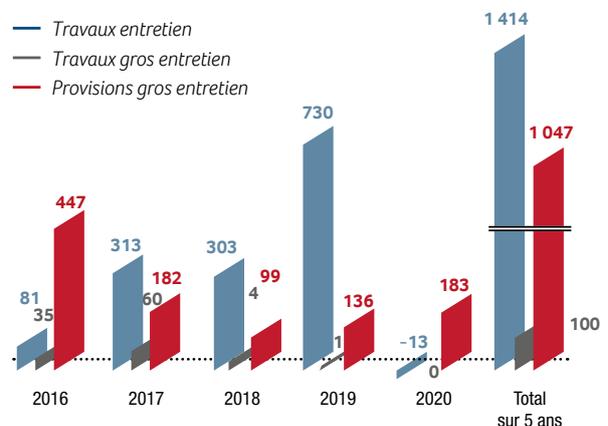
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, font ressortir un produit de 13 092 € en 2020 (charge de 730 356 € en 2019) suite à une régularisation de travaux sur le site de Falkensee. Ils s'élèvent en moyenne annuelle à 283 K€ sur les 5 derniers exercices.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 183 010 €, et une reprise a sur provisions a été passée pour 141 781 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2020 un montant total de 281 647 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.
 En 2020, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée (714 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 20 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 2020, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 989 186 €, dont 281 K€ pour la mise en conformité du site de Sainte-Geneviève-des-Bois et 134 K€ pour les sprinklers du centre commercial de Cherbourg.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

en K€



Durant l'exercice 2018, un affaissement de terrain a été détecté concernant un lot commercial en région parisienne. Après études structurelles et géotechniques, les fondations vont être renforcées (micropieux) et des injections de bétons réalisées.

A la fin de l'exercice 2019 un protocole d'accord a été signé avec le locataire en place (indemnisation jusqu'au

démarrage des travaux, allègement de loyer durant les travaux). Une provision de précaution est effectuée vis-à-vis du locataire à hauteur de 434 K€.

Les travaux, chiffrés à 1,8 M€, ont débuté à la fin du 1^{er} semestre 2020. Si les trois premières phases sont achevées, la dernière phase a été retardée du fait de la pandémie et devrait se terminer au 2^{ème} trimestre 2021.

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 2 612 324 €, essentiellement liée aux accompagnements de locataires ans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 440 076 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 2 172 248 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2019 s'élève à 4 105 359 €. 7 locataires représentent 40% des provisions constitués. L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 8,30% des loyers facturés (2,57% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 4 locataires, représentent 940 K€.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a diminué de 4% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 30 157 043 €. Cette baisse est principalement à corréliser avec les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, qui ont impacté l'exercice pour 2,2 M€ (soit une charge nette de + 1,5 M€ par rapport à 2019).

Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, la distribution par part s'établit à 7,20 €, en diminution de 14% par rapport à 2019. Le taux de distribution se fixe à 3,43% (3,47% avant fiscalités définitives belge et néerlandaise), toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 0,36 € par part, et il représente en fin d'exercice 0,5 mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 30 157 043 € en baisse de 4% par rapport à l'exercice précédent (-1,4 M€). Les loyers facturés et les produits des participations contrôlées sont en progression de 1% (+ 248 K€).

Toutefois, l'exercice est fortement impacté par des provisions nettes pour créances douteuses de 2,2 M€ liées essentiellement aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire (soit une charge nette de + 1,5 M€ par rapport à 2019).

Dans un contexte de taux négatifs ou très faibles, le résultat financier présente une charge nette de 453 K€, composé essentiellement des charges d'intérêts d'emprunt.

Afin de tenir compte du ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été diminué à 1,50 € durant les deux premiers trimestres de l'exercice puis porté à 1,80 € et 2,40 € durant les 3^{ème} et 4^{ème} trimestres de l'exercice (contre 2,10 € pour chaque trimestre 2019).

Au total, le montant distribué en 2020, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier s'établit à 7,20 € en baisse de 14% par rapport à 2019 (8,40 €).

Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 7,25 €. Le différentiel entre le résultat par part et le revenu courant distribué a permis de consolider le report à nouveau (réserves) de 156 416 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 10 septembre 2020, un prélèvement de 0,32 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020 (soit au total 36 062 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2019. 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 2020, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 1 558 531 € contre 1 338 428 € en début d'exercice, soit 0,36 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2020), ce qui représente une réserve équivalent à 0,5 mois de distribution courante.

Le prix de souscription (210,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2020. Le prix acquéreur moyen de l'exercice est donc également de 210,00 €.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante commerces s'établit à 0,23%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Conséquence de la baisse du montant distribué sur l'exercice, le taux 2020 de distribution sur la valeur de marché (TDVM) diminue à 3,43% (4,00% en 2019).

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

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas d'ACTIPIERRE EUROPE, ce taux est calculé avant prise en compte des éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole, qui s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque

associé, et après imposition à la source des revenus fonciers de sources belge et néerlandaise qui constituent une fiscalité définitive.

Ces derniers impôts prélevés à la source représentant une charge fiscale de 403 805 € en 2020, le taux de distribution 2020 retraité de ces deux impôts serait de 3,47%.

Sur cette base, la « prime de risque » d'ACTIPIERRE EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 3,8%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année. ACTIPIERRE EUROPE, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

Sur une plus longue période, le taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 2,57% sur cinq ans et 4,49% sur dix ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2020 sur la base de la valeur de retrait. Ces taux doivent être appréciés en tenant compte de la création relativement récente de la SCPI, les premiers investissements ayant été réalisés en 2008.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	206,00	9,00	208,79	4,31%	0,37
2017	210,00	8,40	210,00	4,00%	0,05
2018	210,00	7,56	210,00	3,60%	0,30
2019	210,00	8,40	210,00	4,00%	0,32
2020	210,00	7,20	210,00	3,43%	0,36

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

(2) 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.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année. Ce taux n'intègre pas les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé, et est exprimé après imposition des revenus fonciers belges et néerlandais.

LES MARCHÉ

DES PARTS

Les capitaux collectés ont augmenté de 23,7 M€ en 2020, soit une collecte nette divisée par près de 3 par rapport à 2019. Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est de 688 678 720 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Le prix de souscription à 210 € n'a pas été modifié durant l'exercice. A compter du 1^{er} octobre 2020, le délai de jouissance des nouvelles parts a été ramené de sept à deux mois.

Sur l'exercice 2020, 187 112 parts ont été souscrites par 1 955 associés, soit une collecte brute de 39 293 520 €, divisée par près de 3 par rapport à l'exercice précédent. La souscription moyenne sur l'exercice est de 39 000 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 23 665 530 € pour 112 693 parts nouvelles (-75% par rapport à 2019 et -14% par rapport à 2018).

A l'échelon national, ACTIPIERRE EUROPE se situe au 3^{ème} rang sur 11 des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,4% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est de 688 678 720 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 19 318 associés, et est détenu à hauteur de 74% par des personnes physiques et de 26% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 22%.

Le plus gros porteur de parts détient 8,36% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 30 000 € (33 parts) au prix de souscription en vigueur.

Au 31 décembre 2020, les capitaux collectés s'élèvent à 879 837 870 €, en augmentation de 3% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 62%.

Le prix de souscription, porté de 206,00 € à 210,00 € le 1^{er} mai 2016, n'a pas été modifié durant l'exercice. A compter du 1^{er} octobre 2020, le délai de jouissance des nouvelles parts a été ramené de sept à deux mois.

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 31/12/2016	Société ouverte	2 705 883	432 941 280	544 182 480
Au 31/12/2017	Société ouverte	3 616 390	578 622 400	735 388 950
Au 31/12/2018	Société ouverte	3 746 995	599 519 200	762 816 000
Au 31/12/2019	Société ouverte	4 191 549	670 647 840	856 172 340
Au 31/12/2020	Société ouverte	4 304 242	688 678 720	879 837 870

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⁾
2016	432 941 280	196 717 060	2 705 883	12 438	18 275 091	210,00
2017	578 622 400	191 206 470	3 616 390	15 551	18 632 533	210,00
2018	599 519 200	27 427 050	3 746 995	16 165	3 677 991	210,00
2019	670 647 840	93 356 340	4 191 549	18 114	9 776 564	210,00
2020	688 678 720	23 665 530	4 304 242	19 318	3 435 225	210,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'activité du marché secondaire

En 2020, 74 419 parts détenues par 408 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 15 627 990 € en valeur de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2020, 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, 505 parts ont été échangées pour un montant total hors droits de 96 506 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2020, de 1,79% (1,87% en 2019).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2020 est de 1,74% (1,67% à fin 2019), à comparer à 2,05% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces à capital variable.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2020 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions ou au gré à gré.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS 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 retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2016	20 891	1,18%	0	4 114
2017	43 377	1,60%	0	6 649
2018	59 361	1,64%	0	6 493
2019	70 002	1,87%	0	20 231
2020	74 924	1,79%	0	13 597

COMPTES ANNUELS

ET ANNEXE

État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽²⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	460 721 074	483 857 000	448 045 770	494 175 000
Immobilisations en cours	1 127 966		418 577	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-281 647		-240 418	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	332 265 883	309 449 968	318 465 883	307 862 964
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	793 833 277	793 306 968	766 689 812	802 037 964
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	28 683	28 683	28 683	28 683
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽²⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	7 807 663	7 807 663	3 952 687	3 952 687
Autres créances	32 692 191	32 692 191	25 993 104	25 993 104
Provisions pour dépréciation des créances	-4 105 359	-4 105 359	-1 933 111	-1 933 111
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	4 957 739	4 957 739	14 999 400	14 999 400
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	10 896 094	10 896 094	7 944 142	7 944 142
TOTAL III	52 277 012	52 277 012	50 984 905	50 984 905
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-1 002 033	-1 002 033	-1 038 271	-1 038 271
Dettes				
Dettes financières	-26 106 979	-26 088 466	-28 774 471	-28 774 471
Dettes d'exploitation	-12 017 700	-12 017 700	-10 824 754	-10 824 754
Dettes diverses	-35 478 256	-35 478 256	-26 250 430	-26 250 430
TOTAL IV	-74 604 967	-74 586 455	-66 887 927	-66 887 927
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	431 806	431 806
Produits constatés d'avance	-476 563	-476 563	-471 623	-471 623
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	322 292	35 527		
TOTAL V	-154 271	-441 036	-39 817	-39 817
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	773 851 050		753 246 973	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		773 056 489		788 595 125

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

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

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	670 647 840		18 030 880	688 678 720
Capital en cours de souscription	0			0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	185 524 500		5 634 650	191 159 150
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-104 066 644		-2 967 627	-107 034 271
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-197 151		-286 303	-483 454
Réserves	0	0		0
Report à nouveau	1 254 631	83 797	36 062	1 374 490
Résultat en instance d'affectation	31 547 145	-31 547 145	0	0
Résultat de l'exercice	0		30 157 043	30 157 043
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-31 463 347	31 463 347	-30 000 628	-30 000 628
TOTAL GÉNÉRAL	753 246 973	0	20 604 077	773 851 050

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

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	27 673 892	26 894 250
Charges facturées	5 026 320	4 534 990
Produit des participations contrôlées	11 099 679	11 631 581
Produits annexes	375 672	336 956
Reprises de provisions pour gros entretiens	141 781	166 100
Reprises de provisions pour créances douteuses	440 076	98 932
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	44 757 419	43 662 809

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-5 026 320	-4 534 990
Travaux de gros entretiens	0	-714
Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 092	-730 356
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-183 010	-136 198
Autres charges immobilières	-1 157 433	-1 093 677
Dépréciation des créances douteuses	-2 612 324	-765 413
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Charges d'emprunts liées aux actifs immobiliers	0	0
TOTAL II : Charges immobilières	-8 965 995	-7 261 348
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	35 791 424	36 401 460
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	181 641	191 983
Transferts de charges d'exploitation	4 338 516	14 909 745
TOTAL I : Produits d'exploitation	4 520 156	15 101 728
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-5 805 921	-12 358 236
Charges d'exploitation de la société	-3 706 165	-6 728 820
Diverses charges d'exploitation	-18 938	-18 002
Dotations aux provisions d'exploitation	-145 402	-344 882
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-9 676 426	-19 449 940
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-5 156 270	-4 348 212
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	21 203	1 382
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : Produits financiers	21 203	1 382
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-304 720	-276 431
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-169 457	-13 676
Dépréciations	0	0
TOTAL II : Charges financières	-474 177	-290 106
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-452 974	-288 724
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	-25 137	-217 379
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	-25 137	-217 379
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-25 137	-217 379
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	30 157 043	31 547 145

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

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

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

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

Depuis le 1^{er} octobre 2020 le délai de jouissance des parts est passé de 7 mois à 2 mois pour les souscriptions effectuées à partir de cette date.

Les taux des commissions de la Société de gestion ont également changé au 1^{er} octobre : 9% HT pour la commission de souscription, et 8.90% HT pour la commission de gestion.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 15 juin 2015, la facilité de caisse a été renouvelée pour un montant de 20 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020. 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+1.30% par an – l'E3M étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

Cette ligne de crédit est couverte par un CAP de taux. La prime de CAP payée à la souscription est étalée sur la durée de l'emprunt. Le montant restant à étaler au 31/12/2020 s'élève à 286 765€.

Durant l'année 2020 la SCPI a acquis 1 immeuble au 105-107 bis rue de la Convention Paris 15^{ème} pour 12 632 335 euros, et cédé 1 studio au 55 rue Emile Zola à Troyes pour 26 500 euros, et a participé à la constitution de capital de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 pour 13 800 000 euros.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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.

La **méthode d'estimation par actualisation des cash-flows** est appliquée pour les centres commerciaux.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DÉTENUS

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'ActifNet 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'Etat du Patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché du CAP de taux contracté par

votre SCPI a été retraitée des dettes financières, et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt a été retraitée des Autres comptes de régularisation.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission :

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

Coût d'acquisition :

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

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

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

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

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble. La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

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

Les frais de prospection de capitaux

s'élèvent à 3 435 224,75 euros : il s'agit de la rémunération de la Société de gestion fixée à :

- 9% hors taxes (7.75% TTI + 1.25% HT) de janvier à mai,

- 7.71% HT de juin à septembre
- 9% hors taxes à compter du 1^{er} octobre

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 depuis le 1^{er} octobre 2020, 8,90% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés (contre 9.20% HT auparavant).

Locataires :

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

$$DP = AL + AC + (FP - DG) / (1 + TVA)$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie si locataire incertain ; 100% du dépôt de garantie si locataire en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire ou expulsé.

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

Pour les locataires présentant un impayé relatif uniquement au deuxième trimestre 2020, par prudence, il a été décidé de ne pas imputer le dépôt de garantie lors du calcul de la provision.

Locataires douteux :

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

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

et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Provision pour risques et charges :

les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

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

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs et de participations :

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

La vente du studio situé à Troyes a dégagé une moins-value de 38 644 €.

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 :

$$(VI * VB) / (VE)$$

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 2 593 euros sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

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

Immobilisations locatives au 31 décembre 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	447 979 160	12 987 751	312 446	460 654 464
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	66 610	0	0	66 610
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	418 577	989 186	279 797	1 127 966
TOTAL	448 464 347	13 976 937	592 243	461 849 040

Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	28 683			28 683
Dépôts et cautionnements versés	28 683	0	0	28 683
TOTAL	28 683	0	0	28 683

Ventilation des immeubles en cours 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	A l'ouverture de l'exercice	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui	0	0	0	0
Immobilisations en cours de construction	418 577	989 186	279 797	1 127 966
Autres				
Total	418 577	989 186	279 797	1 127 966

Immobilisations financières contrôlées – clôture au 31 décembre 2020

En euros	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	308 788 199	295 694 043	308 788 199	306 932 411
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	23 477 684	13 755 924	9 677 684	930 553
TOTAL GÉNÉRAL	332 265 883	309 449 968	318 465 883	307 862 964

ACTIPIERRE EUROPE détient 6 390 460 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 4.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 4 est fixé à la somme de 25 561 842 euros, il est divisé en 12 780 921 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 4 600 752 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 13 883 768 euros, il est divisé en 13 883 768 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 115 250 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 est fixé à la somme de 46 100 200 euros, il est divisé en 230 501 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 25 153 199 parts sociales dans la SCI CC NANCY I.

Le capital social de la SCI CC NANCY I est fixé à la somme de 35 717 544 euros, il est divisé en 50 306 400 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 13 374 parts sociales dans la SCI CC NANCY II.

Le capital social de la SCI CC NANCY II est fixé à la somme de 26 750 euros, il est divisé en 26 750 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 1 380 parts sociales dans la SCI PC7.

Le capital social de la SCI PC7 est fixé à la somme de 6 900 000 euros, il est divisé en 6 900 parts sociales.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PC7
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2020
Pourcentage de détention	50%	50%	33%	20%
Caractéristique du portefeuille / Localisation	Monoprix - France	Allemagne	Monoprix - France	Cologne - Allemagne
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux
Surface en m ²	20 941	37 909	16 126	
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	115 250 000	52 103 789	13 800 000
Compte-courant	0	0	0	0
Droit d'enregistrement	0	0	1 606 844	0
Coûts d'acquisition	63 904 600	115 250 000	53 710 633	13 800 000
Actif net réévalué	69 457 066	107 479 872	57 309 091	13 797 728

	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	TOTAUX
Année d'acquisition	2017	2017	
Pourcentage de détention	50%	50%	
Caractéristique du portefeuille / Localisation	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	8 177	3 505	86 658
Prix d'acquisition des titres	75 264 749	11 942 745	332 265 883
Compte-courant	1 600 000	900 000	2 500 000
Droit d'enregistrement	2 043 750	50 804	3 701 398
Coûts d'acquisition	78 908 499	12 893 549	338 467 281
Actif net réévalué	52 488 087	8 918 124	309 449 968

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces en m ²
Paris	75001	20, rue des Halles	P	69
Paris	75004	31, rue Saint Antoine	P	287
Paris	75004	31, rue Rambuteau	P	83
Paris	75005	22, rue Cujas	P	191
Paris	75005	53, rue de la Harpe	P	241
Paris	75007	170 bis, rue de Grenelle	P	41
Paris	75008	10, avenue de Wagram	P	121
Paris	75008	266, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	215
Paris	75008	37, boulevard Malesherbes	P	177
Paris	75009	76, rue Rochechouart	P	162
Paris	75009	72, rue Ordener	P	240
Paris	75011	15, rue des Immeubles Industriels	P	123
Paris	75012	96, boulevard de Picpus	P	63
Paris	75014	90-94, avenue du Général Leclerc	P	179
Paris	75014	21, rue Mouton-Duvernet	P	89
Paris	75015	12-14, rue Lecourbe	P	204
Paris	75015	105-107 bis, rue de la Convention	P	1 499
Paris	75016	48, rue Saint-Didier	P	243
Paris	75016	42, rue de Passy	P	38
Paris	75017	128, avenue de Clichy	P	212
Paris	75017	37, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	373
Paris	75017	25, boulevard Bessières	P	354
Paris	75018	203, rue Ordener	P	4 375
Paris	75019	15-17, avenue Simon Bolivar	P	424
Paris	75020	28-32, rue Saint-Fargeau	P	433
Saint-Germain-en-Laye	78100	7, rue au Pain	IDF	178
Saint-Germain-en-Laye	78100	32, rue du vieux marché	IDF	273
Saint-Germain-en-Laye	78100	12, rue de Poissy	IDF	41
La-Celle-Saint-Cloud	78170	29, avenue Lucien René Duchesne	IDF	1 874
Carrières-sur-Seine	78420	55-63, boulevard Carnot	IDF	510
Sartrouville	78500	60, rue Jean Pierre Timbaud	IDF	2 786
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	1, avenue de la Croix Blanche	IDF	2 222
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	5, avenue de la Croix Blanche	IDF	810
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	5, avenue de Hurepoix	IDF	2 190
Nanterre	92000	22, rue Henri Barbusse	IDF	193
Boulogne	92100	33 bis, route de la Reine	IDF	231
Issy-les-Moulineaux	92130	2, avenue Jean Jaures	IDF	235
Clamart	92140	4, place Gunsbourg	IDF	362
Saint-Cloud	92210	64, boulevard de la République	IDF	607
Bagneux	92220	14-18, rue Jean Marin Naudin	IDF	1 542
Levallois-Perret	92300	16, rue Paul Vaillant-Couturier	IDF	279
Gagny	93220	20 ter, avenue Jean Jaurès	IDF	105
Saint-Ouen	93400	150, boulevard Victor Hugo	IDF	3 305
Vincennes	94300	64-70, avenue de Paris	IDF	571
Vincennes	94300	13, rue de Montreuil	IDF	157
Bonneuil-sur-Marne	94380	ZAC de la fosse aux Moines	IDF	3 732
Herblay	95220	2, avenue Louis Armand	IDF	7 080
Pierrelaye	95480	258, boulevard du Havre	IDF	1 298
Saint-Quentin	02600	rue André Missenard	PR	4 661
La Foux d'Allos	04260	Le Dahut	PR	35
Nice	06000	2, boulevard René Cassin	PR	2 810
Vallauris	06220	67, avenue Georges Clémenceau	PR	131
Cannes	06400	20, rue Meynadier	PR	154
Cannes	06400	15, rue Macé	PR	45
Troyes	10000	55, rue Emile Zola	PR	124
Troyes	10000	55, rue Emile Zola	PR	
Marseille	13000	Avenue de Cantini	PR	1 978
Aix-en-Provence	13100	3, rue Lapierre - Le Mirabeau	PR	79
La Rochelle	17000	14, rue de l'Hôtel de Ville	PR	772
Dijon	21000	15-17, place d'Arcy	PR	513
Morlaix	29600	Zone artisanale Ar Brug	PR	3 423
Nîmes	30000	14 à 18, rue Arc Dugras / 6, rue Crémieux	PR	259
Nîmes	30000	7, rue des Chapeliers	PR	93
Nîmes	30000	2, rue Crémieux	PR	205
Toulouse	31200	80, avenue des Minimes	PR	85

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
2014	856 989		856 989	856 989
2016	2 385 214		2 385 214	2 385 214
2017	1 867 184		1 867 184	1 867 184
2013	2 011 338		2 011 338	2 011 338
2016	2 844 527		2 844 527	2 844 527
2016	668 560		668 560	668 560
2016	1 200 452		1 200 452	1 200 452
2018	4 785 381		4 785 381	4 785 381
2018	1 543 950		1 543 950	1 543 950
2013	1 053 328	5 760	1 059 088	1 059 304
2015	1 317 806		1 317 806	1 317 806
2013	630 000	1 600	631 600	631 600
2018	739 950		739 950	739 950
2018	1 775 040		1 775 040	1 775 040
2017	865 694		865 694	865 694
2016	2 440 487		2 440 487	2 440 487
2020	12 632 335		12 632 335	-
2013	1 200 000	350	1 200 350	1 200 810
2017	2 141 300		2 141 300	2 141 300
2013	1 208 969	1 920	1 210 889	1 210 889
2014	2 921 670		2 921 670	2 922 130
2019	2 216 640		2 216 640	2 215 640
2016	7 843 900		7 843 900	7 843 900
2013	2 155 736	3 200	2 158 936	2 159 216
2019	2 883 897		2 883 897	2 882 897
2011	1 704 420	350	1 704 770	1 704 770
2013	2 360 905		2 360 905	2 360 905
2013	900 000	350	900 350	900 350
2019	5 019 934		5 019 934	5 018 934
2019	1 906 062		1 906 062	1 905 062
2016	5 712 900		5 712 900	5 712 900
2012	6 936 000		6 936 000	7 104 176
2012	1 388 000		1 388 000	1 388 000
2012	6 446 000		6 446 000	6 446 840
2017	922 307		922 307	922 307
2017	1 390 144		1 390 144	1 390 144
2017	1 495 731		1 495 731	1 495 731
2013	1 347 625		1 347 625	1 347 625
2014	3 947 510		3 947 510	3 947 510
2012	1 879 750		1 879 750	1 879 750
2017	2 730 000		2 730 000	2 730 000
2013	280 000		280 000	280 000
2008	8 680 000		8 680 000	8 680 000
2014	3 459 795		3 459 795	3 459 795
2017	1 252 536		1 252 536	1 252 536
2016	6 335 100		6 335 100	6 383 707
2019	31 155 114		31 155 114	31 155 114
2013	3 410 000		3 410 000	3 410 000
2015	7 335 625		7 335 625	7 335 625
2012	83 808		83 808	83 808
2010	7 175 000		7 175 000	7 175 180
2012	486 044		486 044	486 044
2014	1 180 850		1 180 850	1 180 850
2017	656 860		656 860	656 860
2011	1 096 047	- 9 604	1 086 443	1 131 806
VENDU LE 30 AVRIL 2020			-	64 713
2016	5 673 500		5 673 500	5 673 500
2012	334 779		334 779	334 779
2018	5 927 400		5 927 400	5 927 400
2013	1 481 307		1 481 307	1 481 487
2015	3 898 518		3 898 518	3 898 518
2012	932 861		932 861	933 041
2012	149 165		149 165	149 165
2013	923 083		923 083	923 083
2012	407 213		407 213	407 393

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surface en m ²
Bordeaux	33000	55, rue Saint-Rémi	PR	165
Bordeaux	33000	111, rue Sainte-Catherine	PR	781
Bordeaux	33000	72, rue de la Porte Dijeaux	PR	184
Sainte-Eulalie	33560	Parc commercial Grand Tour 2	PR	14 558
Montpellier	34000	13, rue André Michel	PR	290
Montpellier	34000	170, rue de Rhodes	PR	480
Montpellier	34000	Centre commercial du Triangle	PR	2 807
Beziers	34500	25-27, allée Paul Riquet	PR	130
Rennes	35000	24, mail Mitterrand	PR	820
Grenoble	38000	13, rue de Bonne	PR	184
Le Puy	43000	Zac Est des Portes Occitanes	PR	2 883
Saint-Nazaire	44600	44, avenue de la République	PR	484
Orléans	45000	1, place du Général De Gaulle	PR	58
Gien	45502	5, rue Victor Hugo	PR	68
Agen	47000	120, boulevard du Président Carnot	PR	119
Cherbourg	50100	Centre commercial Cotentin	PR	5 998
Reims	51100	4, rue André Chaillot	PR	3 612
Nancy	54000	39, rue Saint-Georges	PR	515
Carnac	56340	112, avenue des Druides	PR	186
Lille	59000	42, rue Le Pelletier	PR	69
Lille	59000	59, rue Nationale	PR	138
Lille	59000	9, rue du Priez	PR	157
Douai	59500	62 rue de Bellain	PR	257
Clermont-Ferrand	63000	26, avenue des Etats-Unis	PR	562
Clermont-Ferrand	63000	28, avenue des Etats-Unis	PR	309
Clermont-Ferrand	63000	11, rue des Gras	PR	392
Oloron Sainte-Marie	64400	19 rue Alfred de Vigny	PR	140
Lyon	69002	2-4, quai Saint-Antoine	PR	58
Douvaine	74140	65, rue du Centre	PR	161
Thollon-les-Memises	74500	Residence Les Effalées - Lieudit Planchamp	PR	23
Rouen	76000	19, rue aux Ours	PR	530
Le Havre	76000	49, cours de la République - 20, rue de Turenne	PR	45
Montivilliers	76290	Centre Commercial Grand Havre	PR	4 258
Montivilliers	76290	Centre Commercial Grand Havre	PR	2 300
Gonfreville L'Orcher	76700	ZAC du Parc de L'Estuaire	PR	1 578
Six-Fours-les-Plages	83140	Hameau des Morières - Domaine de la Coudoulière	PR	107
Six-Fours-les-Plages	83140	Le Cap Vert - 972, promenade de Gaulle	PR	217
Hyères	83400	5, rue Docteur Roux Seignoret	PR	81
La Seyne-sur-Mer	83500	Résidence l'Armada - place Benoit Frachon	PR	87
Fréjus	83600	9100, rue du Docteur Donnadiou	PR	1 639
Avignon	84000	12, rue des Marchands	PR	120
Avignon	84000	21, rue de la République	PR	450
Avignon	84000	42, cours Jean Jaurès	PR	548
Orange	84100	Chemin de la Palud	PR	2 029
TOTAL Commerces France				106 957
Paris	75009	58 bis, rue de la Chaussée d'Antin	P	459
TOTAL Bureaux France				459
Jena (Allemagne)		Salvador Allende Platz 25	E	4 180
Herdecke (Allemagne)		Mühlenstrasse	E	6 037
Weiden (Allemagne)		Neustadter Strasse 49	E	6 728
Falkensee (Allemagne)		Barkhausen Strasse 66	E	8 763
Oostakker (Belgique)		Oudebarreelstraat 85	E	582
Braine l'Alleud (Belgique)		Chaussée d'Alseberg 543	E	321
Kontich (Belgique)		De Villermontstraat 14	E	587
Wemmel (Belgique)		Chaussée romaine 950	E	1 272
Taragonne (Espagne)		Gavarres Retail Park	E	3 731
Cadix (Espagne)		Tres Caminos	E	9 271
Bonaire (Espagne)		Bonaire Valence	E	4 584
s-Hertogenbosch (Pays-Bas)		Arena 2-179, 5211 XT	E	8 189
TOTAL ZONE EURO (HORS FRANCE)				54 244
TOTAL GÉNÉRAL				161 661

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
2012	409 104		409 104	409 104
2014	2 524 459		2 524 459	2 524 919
2017	2 123 800		2 123 800	2 123 800
2012	27 600 000	3 574	27 603 574	27 603 574
2012	253 206		253 206	253 206
2012	1 502 112		1 502 112	1 502 292
2014	8 207 184	71 639	8 278 823	8 207 184
2012	378 704		378 704	378 884
2011	2 269 500		2 269 500	2 269 500
2010	1 050 000		1 050 000	1 050 280
2015	3 580 316		3 580 316	3 580 316
2013	1 548 917		1 548 917	1 548 917
2012	279 984		279 984	279 984
2012	73 552		73 552	73 732
2012	256 526		256 526	256 706
2014	37 086 559	79 252	37 165 811	37 293 405
2015	5 013 477		5 013 477	5 013 477
2013	2 204 333		2 204 333	2 204 533
2012	362 254		362 254	362 534
2010	748 800		748 800	748 980
2012	511 826		511 826	512 106
2013	598 000		598 000	598 000
2013	1 538 083		1 538 083	1 538 263
2012	1 538 281		1 538 281	1 538 281
2012	515 291		515 291	515 571
2012	431 832		431 832	431 832
2012	260 688		260 688	261 248
2012	433 174		433 174	433 354
2012	464 812		464 812	464 812
2012	41 516		41 516	41 696
2017	3 506 300		3 506 300	3 506 300
2012	58 938		58 938	59 218
2013	7 550 000		7 550 000	7 550 280
2014	3 542 704		3 542 704	3 542 704
2018	3 031 200		3 031 200	3 031 200
2012	273 088		273 088	273 268
2012	501 437		501 437	501 437
2012	323 653		323 653	323 653
2012	232 162		232 162	232 722
2012	4 006 000		4 006 000	4 006 000
2011	951 600		951 600	951 880
2013	4 485 300		4 485 300	4 485 480
2013	1 628 313		1 628 313	1 628 493
2015	2 565 498		2 565 498	2 565 498
	337 054 722	158 391	337 213 113	324 968 287
2019	6 087 088		6 087 088	6 086 088
	6 087 088	-	6 087 088	6 086 088
2008	7 266 257		7 266 257	7 266 257
2011	14 055 310		14 055 310	14 055 310
2011	11 081 810		11 081 810	11 081 810
2014	17 966 841	10 901	17 977 742	17 966 841
2016	1 669 958		1 669 958	1 669 958
2016	801 420		801 420	801 420
2016	1 645 916		1 645 916	1 645 916
2016	4 147 347		4 147 347	4 147 347
2016	9 437 300		9 437 300	9 437 300
2015	14 383 000		14 383 000	14 383 000
2019	25 750 117		25 750 117	25 750 117
2019	9 204 696		9 204 696	9 204 696
	117 409 972	10 901	117 420 873	117 409 972
	460 551 781	169 292	460 721 074	448 464 346

État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

CRÉANCES	31/12/2020	31/12/2019	DETTES	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	7 779 074	3 772 838	Emprunt	22 000 000	25 000 000
Créances locataires - Factures à établir	28 589	179 849	Intérêts courus sur emprunt	40 314	6 319
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	4 066 665	3 768 152
			Capital non versé sur participations	0	0
Locataires et comptes rattachés	7 807 663	3 952 687	Dettes financières	26 106 979	28 774 471
			Locataires créditeurs	1 705 467	1 229 559
Créances fiscales	349 761	203 473	Provisions charges locatives	0	0
Fournisseurs débiteurs	63 276	1 623 515	Gérants	0	0
Syndics	31 187 294	23 341 009	Fournisseurs	6 161 733	6 948 497
Autres débiteurs	1 091 860	825 106	Dettes fiscales	4 150 499	2 646 699
Autres créances	32 692 191	25 993 104	Dettes d'exploitation	12 017 700	10 824 754
Provisions pour locataires douteux	-4 105 359	-1 933 111	Autres dettes d'exploitation	22 058 196	15 633 203
			Associés	13 420 060	10 617 227
Provisions pour dépréciation des créances	-4 105 359	-1 933 111	Dettes diverses	35 478 256	26 250 430
TOTAL GÉNÉRAL	36 394 495	28 012 680	TOTAL GÉNÉRAL	73 602 935	65 849 656

État des provisions au 31 décembre 2020

PROVISIONS	Au 31/12/2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros Entretiens	240 418	0	183 010	141 781	0	281 647
Risques et charges	1 038 271	0	145 402		181 641	1 002 033
Créances douteuses	1 933 111	0	2 612 324	314 962	125 114	4 105 359
TOTAL	3 211 800	0	2 940 735	456 743	306 755	5 389 038

Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

MONTANT PROVISION 01 01 2020	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2020
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	
240 418	0	183 010		141 781	281 647
		183 010		141 781	

	montant provision 01 01 2020	montant provision 31 12 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2020	141 781	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	43 537	96 865
Dépenses prévisionnelles sur 2022	50 400	116 032
Dépenses prévisionnelles sur 2023	800	42 600
Dépenses prévisionnelles sur 2024	3 900	22 440
Dépenses prévisionnelles sur 2025	0	3 710
TOTAL	240 418	281 647

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
Charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	186 450	173 229
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	83 720	123 497
Travaux - Remise en état	(13 092)	730 356
Charges non récupérables	762 149	772 529
Pertes sur créances irrécouvrables	125 114	24 422
Dotations pour créances douteuses	2 612 324	765 413
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	3 756 665	2 589 447
charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	1 727 671	2 165 957
Charges immobilières refacturables	2 577 552	2 160 281
Autres charges refacturables	721 098	208 751
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	5 026 320	4 534 990
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	48 143	24 510
Honoraires Experts Immobiliers	138 659	127 473
Honoraires Dépositaire	92 816	88 166
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	6 678	6 195
Frais d'acquisition des immeubles	892 083	5 130 258
Frais de cession des immeubles	300	360
Autres frais	105 983	190 729
Contribution Economique Territoriales	271 356	267 398
Impôt sur les revenus belges	145 828	97 716
Impôt sur les revenus allemands	1 313 582	151 152
Impôt sur les revenus espagnols	432 760	399 145
Impôt sur les revenus néerlandais	257 977	245 717
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	3 706 165	6 728 820
Charges diverses d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	18 000	18 000
Charges diverses	938	2
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	18 938	18 002
Commissions versées à la Société de gestion		
Commissions Gestion Immobilière	2 359 789	2 579 109
Commissions sur arbitrages	10 908	2 563
Commissions de souscription	3 435 225	9 776 564
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5 805 921	12 358 236

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2020 *(en euros)*

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"	22 000 000	-	-	22 000 000
Total	22 000 000	-	-	22 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2020	Exercice 2019
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	22 000 000	25 000 000,00
Total	22 000 000	25 000 000,00

Financement 2020

Au 31.12.2020, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	25 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2020 :	22 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	287 589 €
Commissions de non-utilisation	17 131 €
Étalement du CAP	109 514 €
Intérêts Swap	0,00 €
Facilité de caisse	0,00 €

Ratio LTV < 20% Respecté

Ratio ICR > 200% Respecté

Engagement hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente	10 500	
Actifs sous promesses d'acquisition		
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé	3 000 000	
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	3 170 242	3 196 896

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	10,87	49,82%	9,36	54,46%	9,30	84,26%	10,38	72,27%	9,43	90,02%
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	10,95	50,18%	7,82	45,54%	1,74	1,74%	3,98	27,72%	1,04	9,97%
TOTAL	21,82	100,00%	17,18	100,00%	11,04	86,00%	14,36	100,00%	10,47	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	10,08	46,20%	7,10	41,33%	1,62	14,69%	3,30	22,98%	1,40	13,34%
Autres frais de gestion	2,24	10,26%	1,49	8,66%	1,06	9,62%	1,88	13,10%	1,02	9,72%
Entretien du Patrimoine	0,06	0,26%	0,13	0,74%	0,09	0,77%	0,20	1,35%	0,00	-0,03%
Charges locatives non récupérables	0,30	1,36%	0,42	2,45%	0,23	2,10%	0,29	2,03%	0,28	2,66%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	12,67	58,07%	9,14	53,18%	3,00	27,18%	5,67	39,46%	2,69	25,69%
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	0,21	0,94%	0,01	0,05%	-0,02	0,18%	-0,01	-0,05%	0,01	0,09%
Autres	0,27	1,24%	0,13	0,74%	0,24	2,20%	0,28	1,93%	0,51	4,91%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,48	2,18%	0,14	0,79%	0,22	2,03%	0,27	1,88%	0,52	5,00%
TOTAL DES CHARGES	13,15	60,25%	9,27	53,97%	3,23	29,21%	5,94	41,34%	3,22	30,69%
RÉSULTAT COURANT	8,67	39,75%	7,91	46,03%	7,81	70,76%	8,42	58,64%	7,25	69,26%
Variation du report à nouveau	-0,20	-0,90%	-0,49	-2,87%	0,25	2,31%	0,02	0,13%	0,05	0,50%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,00	41,25%	8,40	48,90%	7,56	68,46%	8,40	58,52%	7,20	68,77%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,00	41,25%	8,40	48,90%	7,56	68,46%	8,40	58,52%	7,20	68,77%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 997 169 parts pour l'exercice 2016, 2 905 131 parts pour l'exercice 2017, 3 604 726 parts pour l'exercice 2018, 3 745 637 parts pour l'exercice 2019, et 4 155 284 parts pour l'exercice 2020.

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 2020, 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 2020 versées à l'ensemble des

col-laborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des

colla-borateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

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

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

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

■ Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 4 468 669 €

■ Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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

EFFET DE LEVIER

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

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

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après

avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

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

Levier selon Méthode Brute : 104%

Levier selon Méthode Engagement : 103%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Évaluation

CBRE VALUATION

Responsabilité à hauteur de 1 M€ maximum



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

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2020.

Durant l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises : les 3 mars, 4 juin, 10 septembre et 3 décembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts. Le 10 mars 2021, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2020 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale.

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

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2020 a été largement marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 qui a été déclarée pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020.

En France, le premier confinement national a été mis en place du 17 mars au 11 mai 2020. Les restrictions liées à ce premier confinement ont rendu obligatoire la fermeture temporaire des magasins et des entreprises « non essentiels pour la vie de la nation », et des lieux de sociabilité et de loisirs que sont les bars, restaurants, cafés, cinémas, et commerces de détail, à l'exception des pharmacies et des magasins d'alimentation.

Un second confinement national a été mis en place du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020. Il s'est à nouveau accompagné de la fermeture des commerces dits « non essentiels » et des établissements recevant du public comme les bars et les restaurants ou les établissements sportifs.

Les commerces ont repris leurs activités le 28 novembre 2020 avec un protocole sanitaire strict. Toutefois, les restaurants et bars n'ont pu ouvrir et seules les activités à emporter sont restées possibles pour ces établissements.

Lors de la rédaction de ce rapport, un troisième confinement national a été décidé à pour une durée de quatre semaines, avec une nouvelle fois la fermeture des commerces dits « non essentiels ».

De toute évidence, cette situation exceptionnelle a obéré significativement la croissance économique mondiale. En France, le PIB s'est effondré de 8,3%, et la consommation des ménages a chuté de 28% en volume. A l'échelon européen, des mesures restrictives similaires ont été prises, avec des séquençages différents mais avec des objectifs communs et des conséquences similaires à celles observées en France.

Toutefois, les mesures gouvernementales ont permis d'atténuer l'impact économique de la pandémie et une sortie de crise est espérée dans un avenir proche, notamment grâce à une vaccination massive.

LA COLLECTE, LES INVESTISSEMENTS, L'EMPLOI DES FONDS

En 2020, la collecte nette d'ACTIPIERRE EUROPE s'est fortement contractée de 75% par rapport à 2019, suivant en cela la tendance nationale. Elle s'est élevée à 23,7 M€, soit une augmentation des capitaux collectés de 3% par rapport au début de l'exercice.

Il faut souligner que les retraits de parts sont restés contenus, avec un taux de rotation de 1,74% contre 2,05% au niveau national pour des SCPI similaires, et surtout 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).

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, un petit local d'habitation à Troyes a été cédé, et un plan d'arbitrages potentiels 2021-2022 nous a été présenté.

Côté investissement, notre SCPI s'est portée acquéreur d'un supermarché de 1 500 m², loué à l'enseigne Monoprix, et situé au cœur du 15^{ème} arrondissement parisien. Nous nous félicitons de cette acquisition, sur un excellent emplacement et avec un locataire de qualité, qui sera de nature à apporter une performance résiliente à notre SCPI. Et ce d'autant plus que le commerce alimentaire est ressorti grand gagnant de la crise actuelle avec notamment, des commerces alimentaires de proximité qui ont été privilégiés par les consommateurs.

A la fin de l'exercice, notre SCPI est en surinvestissement de 22 M€. Elle peut encore aller largement plus loin, au maximum à 157,7 M€, ce qui, compte tenu des taux d'emprunt faibles du moment, peut nous laisser la possibilité de saisir des opportunités avec un effet de levier».

VALORISATION DU PATRIMOINE

La crise a eu un impact négatif sur la valorisation de nos actifs. L'expertise fait ainsi ressortir une valeur du patrimoine de 793,3 M€, en baisse de 4,5% à périmètre constant. Cette baisse prend en compte les effets sur les loyers et les incertitudes sur l'évolution de la situation. Elle est à néanmoins à mettre en perspective avec l'espérance d'une amélioration de la situation sanitaire, avec un rebond anticipé du PIB.

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

LA GESTION LOCATIVE

L'activité locative est restée intense avec près de 10 000 m² qui ont été loués ou reloués. Toutefois, le différentiel négatif de 4 200 m² entre libérations et locations, n'est pas en notre faveur. Corollaire, le taux d'occupation physique moyen est passé de 97,2% en 2019 à 96,7%.

La fermeture des commerces a évidemment fortement impacté les locataires d'ACTIPIERRE EUROPE, investie à 96% en murs de commerces (pieds d'immeubles, centres commerciaux, parcs commerciaux).

Sur 503 locataires de notre SCPI, environ 300 ont demandé une aide. La Société de gestion a examiné la recevabilité de ces demandes au cas par cas afin, d'accompagner au mieux les locataires qui en avaient besoin, et de préserver en même temps les intérêts des porteurs de parts. En lien avec les recommandations gouvernementales, les demandeurs les plus en difficulté ont bénéficié d'étalements de loyers et, au cas par cas, de mesures de suspension temporaire de loyers et de charges, ou de reports d'échéance. Cette politique a permis de limiter la baisse du taux d'occupation financier qui s'est établi à 93,9% (versus 96,1% en 2019). In fine, la Société de gestion estime le manque à gagner pour notre SCPI, à 5,7 M€. Ce montant significatif s'avère nécessaire pour soutenir nos locataires en difficulté et conforter ainsi nos sources de revenus locatifs.

Le Conseil de Surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées dans ce qui précède et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion.



LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Conséquence des aides aux commerçants, les provisions nettes pour créances douteuses sont supérieures de 1,4 M€ à celles de 2019. A noter qu'une partie de l'effort consenti pourra nous être remboursé au prorata de nos parts par l'intermédiaire d'un crédit d'impôt, estimé pour le moment à environ 0,5 M€, sur les revenus fonciers de 2021 (et donc restituable en 2022).

Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 30,2 M€, en diminution de 4% par rapport à l'exercice précédent.

La distribution a été arrêtée à 7,20 € par part, une baisse somme toute limitée eu égard à cette année exceptionnelle (-14 % par rapport à 2019), et proche du niveau de 2018. En tenant compte de ce versement par part, le taux de distribution 2020 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix acheteur moyen de l'année) s'élève à 3,43 % après imposition à la source des revenus des actifs belges et néerlandais.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2021 devrait se redresser, sans toutefois retrouver encore le niveau de 2019.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

La Société de Gestion AEW a communiqué au Conseil de Surveillance, en mars 2021, les comptes annuels et son rapport de gestion établi sur les comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Ont également été communiqués à cette occasion, le texte des projets de résolution qui sont soumises à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

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

Dans le contexte sanitaire actuel, il est possible que notre Assemblée Générale de juin doive se tenir à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation et dépendront de l'évolution du contexte sanitaire. Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde Assemblée Générale à la charge de notre SCPI.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

Le rapport sur les comptes annuels

À l'assemblée générale
de la société ACTIPIERRE EUROPE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACTIPIERRE EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans les notes «Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles» et «Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation détenus» de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne «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, le 4 mai 2021

—
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé



Le rapport spécial sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société ACTIPIERRE EUROPE,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW :

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

■ Une commission de souscription, fixée à 9% H.T. (soit 10,80% T.T.C. 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% H.T. à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% H.T. à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €3 435 225, en diminution de la prime d'émission.

■ Une commission de gestion, fixée à 8,90% H.T. (soit 10,68% T.T.C. au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la S.C.P.I., pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €2 359 789.

■ Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

- une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la S.C.P.I. ;

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de cession d'actifs immobiliers de €.131, au débit du poste de plus ou moins-value réalisée.

- 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. Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de €.10 777, en diminution de la prime d'émission.

■ 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 2020, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux.

■ Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 78,33 euros H.T. (soit 94 euros T.T.C. 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% H.T. (soit 4,50% T.T.C. 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, le 4 mai 2021

—
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORDINAIRE

du 4 juin 2021

Ordre du jour

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 2020.
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 2020.
8. Quitus à donner à la Société de gestion.
9. Prélèvement sur la prime d'émission.
10. Nomination de l'expert immobilier
11. Pouvoir aux fins de formalités.

Les résolutions

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2020 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 30 157 043,23 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 338 428,06 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 36 061,76 € conformément à l'article 7 des statuts forme un résultat distribuable de 31 531 533,05 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 30 000 627,50 €
- Au report à nouveau, une somme de : 1 530 905,55 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 773 851 050 euros, soit 179,79 euros pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 773 056 489 euros, soit 179,60 euros pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 903 621 415 euros, soit 209,94 euros pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2020 à la somme de 688 678 720 euros.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2021 et le 31 décembre 2021, d'un montant de 0,36 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2020.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

ONZIÈME RÉOLUTION

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

ACTIPIERRE EUROPE

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

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Note d'information visée par l'Autorité
des marchés financiers portant le visa SCPI
n° 20-19 en date du 3/11/2020



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:

