



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ACTIPIERRE EUROPE

SCPI DE MURS DE MAGASINS ZONE EURO

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
329 255 046 RCS 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 Yves CHAZELLE

Vice-président : Monsieur Lambert GARNOTEL

Membres du Conseil

Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Thierry DELEUZE
Monsieur Eric FREUDENREICH
Monsieur Serge VENDRAMINI
Monsieur Thierry VIAROUGE
SCI ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : Monsieur Pascal BROUARD

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE

CBRE Valuation

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ACTIPIERRE EUROPE

SCPI DE MURS DE MAGASINS ZONE EURO



RAPPORT ANNUEL **2019**

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

- 2 Editorial
- 6 Les données essentielles au 31 décembre 2019
- 7 Le patrimoine immobilier
- 17 Les résultats et la distribution
- 19 Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- 21 Les comptes
- 25 L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 SEPTEMBRE 2020

- 45 Ordre du jour
- 45 Les résolutions

EDITORIAL

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 2019.

■ En 2019, les investissements en immobilier d'entreprise hexagonaux ont légèrement dépassé 35 Mds€, soit une hausse de 9% par rapport à 2018.

Le marché français a continué d'attirer les investisseurs en immobilier, notamment étrangers (44% des volumes), en offrant une prime de risque attractive entre rendements immobiliers et rendements obligataires.

Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs ont privilégié les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris est ainsi ressorti comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis, soit 75% de l'activité en France.

L'année 2019 a été marquée par les grandes transactions de plus de 200 M€ (44% des engagements contre 39% en 2018) tandis que les opérations de moins de 100 M€ ont connu une légère baisse en 2019.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis, la moyenne décennale étant de 60%.

En matière de commerces, les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, tels que les commerces de pied d'immeuble très bien situés, notamment les artères où sont concentrées les enseignes de luxe. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, a réservé de belles opportunités à condition d'être sélectif.

Au 4ème trimestre 2019, les taux de rendement immobiliers des bureaux sont restés à un niveau très bas : Paris (quartier central des affaires), entre 2,85% et 4% ; La Défense, entre 4,15% et 5,5% ; 1ère couronne, entre 3,9% et 8,5% ; 2ème couronne, entre 5% et 11% ; régions, entre 3,7% et 7,5%.

Il en est de même pour les taux de rendement des emplacements commerciaux : de 2,75% à 5,50% pour les emplacements pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux. Les retail-parks (parcs d'activités commerciales), qui ont attiré les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, ont pu constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

■ La confiance des ménages a baissé en fin d'année 2019 après plus d'un an de hausse, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre. Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au 4ème trimestre 2019.

Le marché des commerces de pieds d'immeuble est demeuré très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 est restée très importante, ce qui a maintenu les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères du luxe. Certaines artères moins prisées ont toutefois souffert d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté à la problématique de suifre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peine à s'aligner sur les niveaux précédents.

Les créations de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été très limitées en 2019, les développements de nouvelles surfaces étant essentiellement des extensions de centres existants ainsi que des restructurations.

Les retail-parks ont bénéficié d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 160 € et 220 €/m²/an en Ile-de-France et entre 130 € et 180 €/m²/an en régions.

■ Après avoir frôlé la récession en 2019, l'économie allemande a légèrement rebondi au 4ème trimestre 2019, porté par une demande interne solide et une stabilisation de la production industrielle. La croissance du PIB a atteint 0,6% au titre de l'année 2019 contre 1,5% en 2018 et 2,5% en 2017. La demande interne a été toutefois soutenue par des indicateurs encourageants comme la progression des ventes du commerce de détail, un maintien à un niveau très bas du taux de chômage, et la progression des salaires qui s'est stabilisée à environ 3% de croissance annuelle.

Les valeurs locatives des commerces de pieds d'immeuble sont restées globalement stables, sauf à Berlin où elles se sont légèrement contractées. Les valeurs locatives des centres commerciaux ont diminué en moyenne dans tous les principaux marchés de 6%.

Les taux de rendement sont restés dans une fourchette de 2,70% à Munich à 3,40% à Düsseldorf pour les commerces de pied d'immeuble, tandis que pour les centres commerciaux les taux « prime » se sont stabilisés à 4,00%.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

- En Belgique, soutenue par la demande interne, la croissance économique s'est élevée à 1,3% pour l'année 2019. Le pouvoir d'achat des ménages a été soutenu par la progression des salaires ainsi que par un taux de chômage faible à 5,5%. Les valeurs locatives « prime » des commerces de pieds d'immeuble à Bruxelles sont en hausse de 3% sur un an, reflétant l'amélioration de l'attractivité du centre-ville de Bruxelles. A l'inverse, les valeurs locatives prime sont en baisse de 6% dans les centres commerciaux. Les taux de rendement pour les commerces de centre-ville à Bruxelles se sont de nouveau décompressés pour atteindre 3,40%. Les taux de rendement prime des centres commerciaux se sont également décompressés à 4,25%.
- La croissance annuelle du PIB espagnol a ralenti à 2,0% en 2019, après 2,4% en 2018. Si la hausse des salaires et une inflation plus faible devraient continuer à soutenir le revenu réel des ménages, le ralentissement des créations d'emplois et le taux d'épargne relativement bas peuvent constituer, à terme, des freins à la croissance de la consommation. Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeuble se stabilisent à 3,25% au 4ème trimestre 2019 à Barcelone et Madrid. Les taux de rendement prime des centres commerciaux sont restés stables à Barcelone à 4,75%, et se sont réduits à Madrid pour atteindre 4,85%. Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeuble et des centres commerciaux sont restées stables.
- Aux Pays-Bas la croissance économique a atteint 1,7% en 2019, en ralentissement notable après une croissance 2,5% en 2018. Le taux de chômage a atteint un niveau historiquement bas à 4,1%, ce qui a poussé les salaires à la hausse et soutenu le pouvoir d'achat des ménages. Les valeurs locatives « prime » des commerces de pieds d'immeuble ont baissé de 4% en moyenne. Les valeurs locatives « prime » pour les centres commerciaux sont restées stables à Amsterdam, ont augmenté de 7% à Rotterdam mais ont diminué de respectivement 8% et 6% à La Hague et Utrecht.

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble se stabilisent à 3,10% et 3,50% à Amsterdam et Rotterdam tandis qu'ils se sont décompressés à La Hague et Utrecht pour atteindre respectivement 3,70% et 3,50%. Les taux de rendement « prime » des centres commerciaux sont restés stables à 5,15%.

- Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%). Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%). Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire a connu une inflexion de -8% par rapport à 2018. Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%). Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont également réalisé une année record avec 9,2 Mds€ d'acquisitions, dont 28% à l'étranger (la moitié en Allemagne et le quart au Bénélux), soit un peu plus que dans les régions françaises (24%). L'Île-de-France est restée la zone privilégiée et a concentré 48% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux a représenté 63%, devant les commerces (12%), les centres de santé et résidences services (10%), la logistique et locaux d'activité (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages ont représenté 1,7 Md€, le double de l'année précédente, et ont principalement concerné des bureaux en Ile-de-France hors Paris.

■ Concernant ACTIPIERRE EUROPE :

- Les capitaux collectés ont augmenté de 93,4 M€ en 2019, soit une collecte nette multipliée par près de 2,5 par rapport à 2018. Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI est de 670 647 840 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.
- Au cours de l'année 2019, en liaison avec les souscriptions réalisées, 5 investissements de qualité représentant 7 actifs de commerces et 1 actif de bureaux sur 8 sites en France, aux Pays-Bas pour la première fois et en Espagne ont été concrétisés pour un montant total avoisinant 89 M€. Depuis la fin de l'année 2015, la taille du patrimoine a quasiment doublé en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.
- Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis. Le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser la cession de deux boutiques, pour un prix de vente total de 0,51 M€, supérieur de 18% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2018).
- A la clôture de l'exercice ACTIPIERRE EUROPE présente un surinvestissement de 15 M€.
- Au 31 décembre 2019, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est réparti sur 161 sites pour une superficie avoisinant 247 000 m². D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 802 M€, et composé à 96% d'immeubles 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 présente sur ce marché depuis 2008.
- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a diminué de 0,65% à périmètre constant. Toutefois, en tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine, dont 45% a été acquis durant ces trois dernières années et près de 70% durant les cinq dernières années, est supérieure de 5% à son prix de revient.
A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.
- Le taux d'occupation financier moyen se maintient à un niveau satisfaisant, et progresse à 96,07% contre à 95,64% en 2018. Les contributions aux loyers sont fournies à 90% par des enseignes nationales ou internationales.
- Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a progressé de 12% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 31 547 145 €. Cette progression est à corréler avec celles des loyers facturés et des produits des participations qui ont augmenté glo-

Le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE, d'une valeur vénale de 802 M€, est réparti sur 161 sites sur 5 pays de la zone euro, et compte 507 locataires.

blement de 16% (+ 5,2 M€) d'un exercice à l'autre suite aux investissements réalisés en fin d'année 2018 et en 2019.

- Pour un associé présent au 1er janvier 2019, la distribution par part s'établit à 8,40 €, en augmentation de 11% par rapport à 2018. Le report à nouveau (réserves) est à 0,32 € par part, et il représente en fin d'exercice 0,5 mois de distribution.
- Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2019 (distribution 2019/prix acheteur moyen 2019) s'établit à 4% 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).
- Sur une plus longue période, le taux de rentabilité interne (TRI), intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2019. Il s'établit à 3,71% sur 5 ans et 4,60% sur 10 ans, mais doit être apprécié en tenant compte de la création relativement récente de la SCPI, les premiers investissements ayant été réalisés en 2008.

Par ailleurs, il vous est proposé, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène AEW Ciloger à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription de la part pour les nouveaux associés, verrait son montant hors taxes inchangé, mais son montant TTC passerait à 10,80%, contre 9,25% TTC auparavant.

Ce changement aura peu d'impact pour votre SCPI, dans la mesure où elle récupère l'essentiel de la TVA sur ses charges. Toutefois, compte tenu du prorata de récupération de TVA lié aux actifs en zone euro acquis par votre SCPI, ce changement amoindrirait légèrement la somme à investir liée à chaque nouvelle souscription de parts, et aurait une légère

incidence sur la commission de gestion à la charge de la SCPI. C'est pourquoi AEW Ciloger vous propose de réduire sa commission de gestion de 0,3%, ce qui la ramènerait de 9,20% HT à 8,90% HT, et qui ferait plus que compenser les impacts négatifs mentionnés ci-dessus.

Il vous est également proposé d'introduire dans les statuts un second outil de gestion de la liquidité, à savoir la possibilité pour la Société de gestion de suspendre la variabilité du capital, en cas de retraits non compensés par des souscriptions constatés au bout de 6 mois, et de revenir ainsi de façon temporaire sur un système de confrontations périodiques d'achats/ventes de parts permettant aux vendeurs de céder leurs parts sur la base du prix d'exécution.

Ce type de disposition, absente dans les statuts d'ACTIPIERRE EUROPE, est généralement prévue dans les SCPI à capital variable créées ces dernières années.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un évènement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, le ralentissement économique engendré par cette crise sanitaire va probablement provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de certains locataires de votre SCPI, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la Société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la Société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus en 2020, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

CHIFFRES CLÉS

Année de création 2007	Nombre de parts 4 191 549	Capitaux collectés 856 172 340 €	Valeur de retrait de la part 191,10 €
Terme statutaire 2057	Capital social 670 647 840 €	Prix de souscription de la part 210,00 €	Parts en attente de retrait Néant
Nombre d'associés 18 114	Capitaux propres 753 246 973 €	Capitalisation au prix de souscription 880 225 290 €	

PATRIMOINE

Nombre de sites 161	Nombre de baux 507 (dont 313 en France)	Surface 246 795 m²
Taux moyen annuel d'occupation financier 96,07%	Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2019 96,04%	Taux d'occupation physique au 31/12/19 97,18%
	Taux moyen annuel d'occupation physique 97,13%	

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne	
5 ans (2014-2019)	10 ans (2009-2019)
3,71%*	4,60%*

Taux de distribution / valeur de marché 2019 4,00%*
(après imposition des revenus fonciers belges)

Taux de distribution / valeur de marché 2019 4,04%*
(avant imposition des revenus fonciers belges)
Moyenne nationale 2019 SCPI dominante Bureaux 4,42%
Moyenne nationale 2019 SCPI Immobilier d'entreprise 4,40%

Variation du prix acquéreur moyen 2019 0,00%
Moyenne nationale 2019 SCPI dominante Bureaux 0,18%
Moyenne nationale 2019 SCPI Immobilier d'entreprise 1,20%

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

COMPTE DE RÉSULTAT

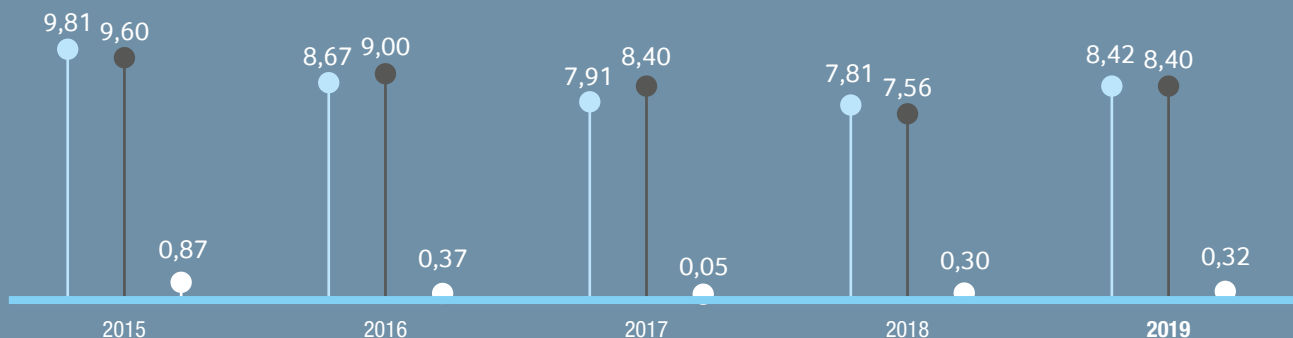
Produits de l'activité immobilière en 2019	43 662 809 €
dont loyers :	26 894 250 €
dont produits des participations contrôlées :	11 631 581 €
Résultat de l'exercice	31 547 145 €
(calculé sur un nombre de parts corrigé)	soit 8,42 € par part
Revenu distribué	31 463 347 €
(pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2019)	soit 8,40 € par part

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part	Variation 2019/2018
Valeur comptable	753 246 973	179,71	-0,04%
Valeur vénale / expertise	802 037 964	191,35	-0,79%
Valeur de réalisation	788 595 125	188,14	-1,45%
Valeur de reconstitution	926 842 850	221,12	-0,83%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



■ Résultat
■ Distribution
■ Report à nouveau

LA 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.

■ RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est réparti sur 161 sites pour une superficie de 246 795 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.

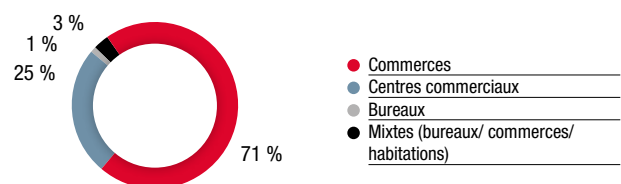
Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 96%, d'immeubles mixtes (commerces/bureaux/habitations) à hauteur de 3% et de bureaux à hauteur de 1%.

ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (62%)

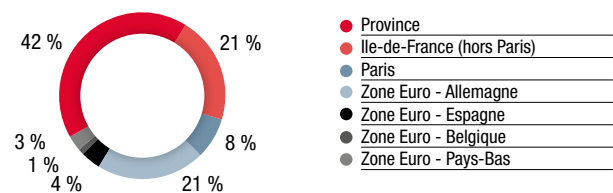
et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 38%).

Répartition du patrimoine

Economique en % de la valeur vénale



Géographique en % de la valeur vénale



■ L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2019, en liaison avec les souscriptions réalisées, 5 investissements de qualité représentant 7 actifs de commerces et 1 actif de bureaux sur 8 sites en France, aux Pays-Bas pour la première fois et en Espagne ont été concrétisés pour un montant total avoisinant 89 M€. Depuis la fin de l'année 2015, la taille du patrimoine a plus que doublé en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs. A la clôture de l'exercice ACTIPIERRE EUROPE présente un surinvestissement de 15 M€.

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
2015	-	70,25	-0,85
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
Total	4,45	556,67	

■ 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 et amplifiés en 2019.

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 maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de deux boutiques non stratégiques pour un prix de vente total de 0,51 M€, supérieur de 18% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2018).

• Crest-Voland (73) : Lieudit La Vareuse

Ce local commercial de 90 m², acquis en 2012, a été cédé le 14 novembre 2019 pour un prix de 280 000 € supérieur de 37% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2018.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 10 935 €, soit +4% par rapport au prix de revient comptable (267 307 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 398 €.

• Nîmes (30) – 3 rue Cité Foulc

Ces locaux de près de 300 m² ont été cédés le 9 décembre 2019 pour un prix de 233 000 €, légèrement supérieur à la valeur d'expertise du 31 décembre 2018.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 202 643 €, soit -47% par rapport au prix de revient comptable (434 478 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 165 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value comptable nette de 191 708 € par rapport au prix de revient (-27%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale statutaire sur les cessions de 2 563 €.

Si ces arbitrages ont généré des moins-values, ils seront à terme sources d'économies de charges.

Au 31 décembre 2019, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de - 197 151 €.

■ LES ACQUISITIONS

En début d'année 2019, ACTIPIERRE EUROPE présentait un surinvestissement de 8,75 M€.

AEW Ciloger 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.

Il faut par ailleurs noter qu'ACTIPIERRE EUROPE a la possibilité:

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

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et le recours éventuel à l'endettement autorisé par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de cinq opérations d'investissement diversifiées géographiquement (France, Pays-Bas, Espagne) et par typologie (boutique pied d'immeuble, centre commercial, retail-park, bureaux).

Ils représentent 8 actifs sur 7 sites commerciaux et un plateau de bureaux, pour un montant total de 89,26 M€ actes en mains, en adéquation avec la stratégie d'investissement, tant en termes de valorisation patrimoniale que de sécurité de revenus.

Ces acquisitions sont situées dans des zones à la commercialité avérée et bénéficient de taux de rendements immobiliers compris entre 4,24% et 6,40%, attractifs dans les marchés immobiliers actuels.

Depuis la fin de l'année 2015, la taille du patrimoine a été multiplié par près de 2,5 en valeur vénale (de 324 M€ à 801 M€), améliorant ainsi très sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

• **Pays-Bas - S-Hertogenbosch : centre commercial « ARENA »**



ACTIPIERRE EUROPE a étoffé sa diversification européenne en concrétisant le 15 janvier 2019 sa première acquisition aux Pays-Bas. ACTIPIERRE EUROPE a acquis le centre commercial Aréna, situé dans le cœur historique de S-Hertogenbosch, capitale de la région du « Noord-Brabant » au sud des Pays-Bas, pour un prix de 27,27 M€, soit un taux de rendement net de 6%.

Rénové en 2015, le centre Aréna développe désormais une surface locative totale de 8 200 m² occupée par une variété d'enseignes solides telles qu'Albert Hein, H&M, New Yorker... Il est stratégiquement situé en centre-ville et répond aux besoins des visiteurs dans cette zone à la chalandise avérée.

• **Paris (75009 / 75017 / 75020) et La Celle-Saint-Cloud (78) : portefeuille de trois commerces en Ile-de-France dont deux à Paris, et un actif de bureaux à Paris**



ACTIPIERRE EUROPE a acquis, le 9 juillet 2019, un portefeuille de trois commerces en Ile-de-France, dont deux à Paris. Ils sont intégrés dans des environnements mixtes à dominante résidentielle, et bénéficient d'une zone de chalandise captive.

- Paris 17^{ème} - 25 Boulevard Bessières : 300 m² loués à l'enseigne Franprix
- Paris 20^{ème} - 28-32 rue Saint Fargeau : 365 m² loués à l'enseigne Franprix
- La Celle-Saint-Cloud - 29 avenue Lucien René Duchesne : 1 020 m² loué à l'enseigne Leader Price

Le portefeuille comprend également un actif de bureaux de 502 m² et 12 parkings, situés dans le Quartier Central des

Affaires parisien, dans le 9^{ème} arrondissement (58 bis rue de la Chaussée d'Antin).

L'acquisition a été négociée pour un montant total de 17,41 M€.

• **Carrière-sur-Seine (78) : 1, rue Gustave Caillebotte**



ACTIPIERRE EUROPE a acquis, le 25 septembre 2019, un commerce de 510 m² en pied d'immeuble, au sein d'un environnement résidentiel dense avec de nombreux commerces de proximité. Loué à l'enseigne Franprix, c'est l'un des deux seuls commerces alimentaires situés en centre-ville. Il a été négocié pour un montant frais et droits inclus de 2,04 M€, soit un taux de rendement net de 4,7%.

• **Herblay (95) : Retail Park « 14^{ème} Avenue »**



Le 30 septembre 2019, ACTIPIERRE EUROPE a acquis 50% du retail-park « 14^{ème} Avenue », situé à Herblay, pour un prix de 33,15 M€.

Livré en 2002, ce parc commercial est situé sur la Patte d'Oie d'Herblay (95), premier pôle commercial de périphérie en Ile-de-France avec une zone de chalandise de plus de deux millions d'habitants à moins de 20 minutes.

«14^{ème} Avenue» bénéficie d'une bonne accessibilité routière (A 15, RD 14), facilitée par un large parking de plus de 900 places. Il développe une surface de 14 200 m² et est entièrement loué à 7 enseignes nationales ou internationales (Maisons du Monde, Nike, Besson, Maxi Bazar, Maxi Toys, Aubert, Animalis).

L'investissement, d'un montant global de 66,3 M€, a été réalisé en indivision et à parité égale avec une SCPI diversifiée gérée par AEW Ciloger.

• Espagne - Valence : 2 commerces du Retail Park « Bonaire »



Le 30 octobre 2019, ACTIPIERRE EUROPE a étoffé son patrimoine espagnol grâce à l'acquisition de deux locaux commerciaux avoisinant 4 500 m², situés en plein cœur du complexe commercial « Bonaire » de Valence, 3ème ville et port en Espagne.

Le complexe Bonaire est le plus important de la région de Valence, à 12 Km du centre de la ville. Il affiche un taux d'occupation de 100 % et offre de multiples enseignes et services, dont un centre commercial rénové récemment comprenant 169 marques, 6 000 places de parkings, un hypermarché, des restaurants, un cinéma ou encore un outlet park.

Les 2 locaux acquis par la SCPI, pour un prix de 9,39 M€, sont loués au restaurant « El Reino Asador » et à l'enseigne française d'ameublement «Maison du Monde», en fort développement dans le pays.

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
FONDS COLLECTES	762 816 000	93 356 340	856 172 340
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	- 5 443	- 191 708	- 197 151
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 73 390 857	- 9 776 564	- 83 167 421
- Achat d'immeubles	- 367 137 627	- 84 526 021	- 451 663 648
- Titres de participation contrôlées	- 316 575 860	- 1 890 023	- 318 465 883
+ Vente d'immeubles	2 497 516	701 785	3 199 301
- Frais d'acquisition	- 20 771 752	- 5 130 258	- 25 902 010
- Divers ⁽¹⁾	3 813 116	1 189 672	5 002 787
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 8 754 908	- 6 266 777	- 15 021 685

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

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2019, ACTIPIERRE EUROPE présente au 31 décembre 2019 un surinvestissement de 15 M€.

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

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 intégralement au 31 décembre 2019.

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 276 431 € dont 35 389 € 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 quin-

quennales 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).

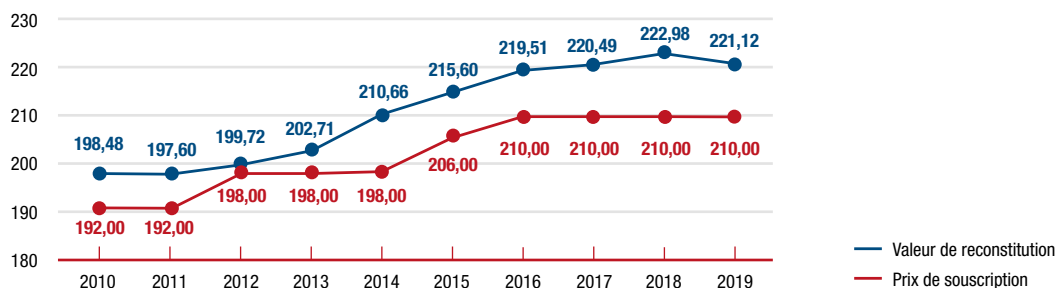
COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	448 464 347
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIETES CONTROLEES	318 465 883
VALEUR COMPTABLE NETTE	766 930 230
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	802 037 964

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	448 464 347	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 240 418	-	-
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	318 465 883	-	-
- Autres éléments d'actifs	- 13 442 839	- 13 442 839	- 13 442 839
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		802 037 964	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			856 869 833
- Commission de souscription théorique			83 415 857
TOTAL GLOBAL	753 246 973	788 595 125	926 842 850
NOMBRE DE PARTS	4 191 549	4 191 549	4 191 549
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	179,71	188,14	221,12

La valeur de reconstitution par part à 221,12 € est supérieure de 5,3% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2019 (210,00 €).

La valeur de réalisation par part à 188,14 € est inférieure de 1,6% à la valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2019 (191,10 €).

■ ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART SUR 10 ANS AU 31 DÉCEMBRE



L'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé

entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %
Commerces - Paris	49 570 256	53 024 000	6,97	56 980 000	46 344 000	14,41
Bureaux - Paris	6 086 088	6 540 000		7 030 000	-	-
Commerces - Ile-de-France	100 876 154	109 720 000	8,77	117 950 000	71 212 000	54,08
Commerces - Province	174 521 877	197 154 000	12,97	211 520 000	197 185 000	-0,02
Commerces - Zone Euro	117 409 972	127 737 000	8,80	140 133 721	92 804 000	37,64
Total Actifs immobiliers détenus en direct	448 464 346	494 175 000	10,19	533 613 721	407 545 000	21,26
Commerces France	203 215 883	199 126 107	-2,01	209 082 413	208 122 306	-4,32
Commerces Zone Euro (Allemagne)	115 250 000	108 736 856	-5,65	114 173 699	107 008 279	1,62
Total immobilisations financières contrôlées	318 465 883	307 862 964	-3,33	323 256 112	315 130 585	-2,31
TOTAUX	766 930 230	802 037 964	4,58	856 869 833	722 675 585	10,98

	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant
Commerces - Paris	48 544 000	46 344 000	4,75
Bureaux - Paris	-	-	-
Commerces - Ile-de-France	71 970 000	71 212 000	1,06
Commerces - Province	197 154 000	196 751 000	0,20
Commerces - Zone Euro	92 027 000	92 804 000	-0,84
Total Actifs immobiliers détenus en direct	409 695 000	407 111 000	0,63
Commerces France	199 126 107	208 122 306	-4,32
Commerces Zone Euro (Allemagne)	108 736 856	107 008 279	1,62
Total immobilisations financières contrôlées	307 862 964	315 130 585	-2,31
TOTAUX	717 557 964	722 241 585	-0,65

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

Au 31 décembre 2019, ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (62% de la valeur vénale) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 38% de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

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

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) ;

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	Totaux
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2017	2017	
Pourcentage de détention	50%	50%	33,14%	50%	50%	
Caractéristique du portefeuille/adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	20 941	37 877	16 126	8 120	3 505	86 569
Coûts d'acquisition	63 904 600	115 250 000	53 710 633	78 908 499	12 893 549	324 667 281
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	134 660 000	216 740 000	170 150 000	128 500 000	21 200 000	671 250 000
Actif net réévalué (€)	67 803 243	108 736 856	56 359 526	64 447 692	10 515 646	307 862 964

Compte tenu des investissements de l'exercice, l'évaluation du patrimoine, **détenu directement et indirectement**, enregistre une augmentation de 11%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 12%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement** enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investissements et les cessions de l'exercice) de 0,63%.

La progression est de 4,8% pour les actifs de commerces parisiens, de 1,1% pour les commerces de région parisienne, de 0,2% pour les commerces de province et de -0,8% pour les commerces en zone euro (Allemagne, Belgique, Espagne et Pays-Bas).

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenant **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) se contracte de 2,3% à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 802 M€, en diminution à périmètre constant de 0,65%.

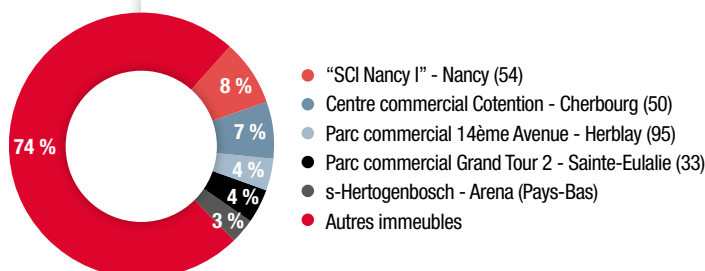
Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont respectivement supérieures de 5% et 12% à leur prix de revient.

Il convient à cet égard de remarquer que 45% du patrimoine a été acquis durant les trois derniers exercices (2017 à 2019), et près de 70% durant les cinq derniers exercices.

■ DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 161 représentent 26% 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 8% de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une centaine de locataires.



LA GESTION IMMOBILIÈRE

La qualité du patrimoine combinée avec une gestion immobilière de proximité et d'accompagnement des locataires permettent de maintenir le taux d'occupation financier à un niveau élevé, supérieur à 96% en moyenne sur l'année. Il reflète la stratégie d'ACTIPIERRE EUROPE, fondée sur des loyers sécurisés en montant et dans la durée dans une optique de long terme.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2018 et durant l'exercice 2019, les produits immobiliers (principalement les loyers et charges facturés, et les produits des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 43 662 809 € contre 37 120 955 € l'exercice précédent, soit + 6,5 M€ (+18%). Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2019, réalisées très majoritairement durant le second semestre, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2020.

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (90%) par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Darty, Decathlon, Picard, Monoprix, Casino, Lidl, Rewe, Aldi, Edeka, Real, ...).

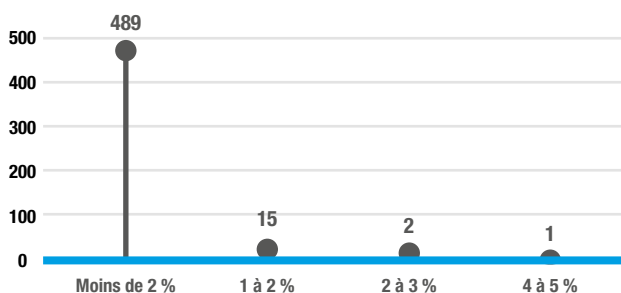
La répartition géographique par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus directement et indirectement est la suivante :

- France – enseignes nationales et internationales : 61%
- France – enseignes indépendantes : 8%
- Zone euro - enseignes nationales et internationales : 29%
- Zone euro – enseignes indépendantes : 2%

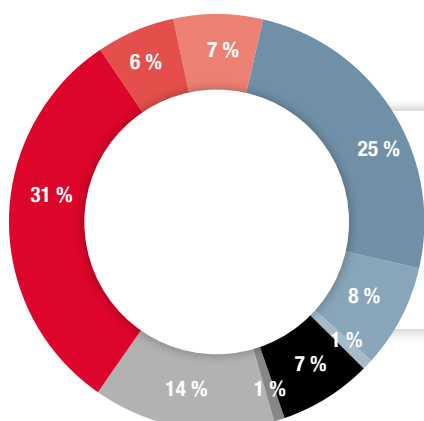
■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés



■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



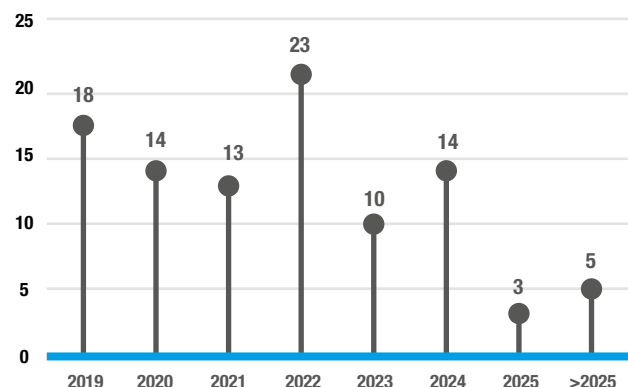
- Equipement de la personne
- Restauration
- Services
- Alimentation
- Beauté, hygiène, santé
- Bureaux
- Culture & Loisirs
- Divers
- Equipement de la maison

Au 31 décembre 2019, ACTIPIERRE EUROPE compte 507 baux (486 en 2018) : 313 en France, 168 en Allemagne, 7 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 20,4% des loyers.

% des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2019 :

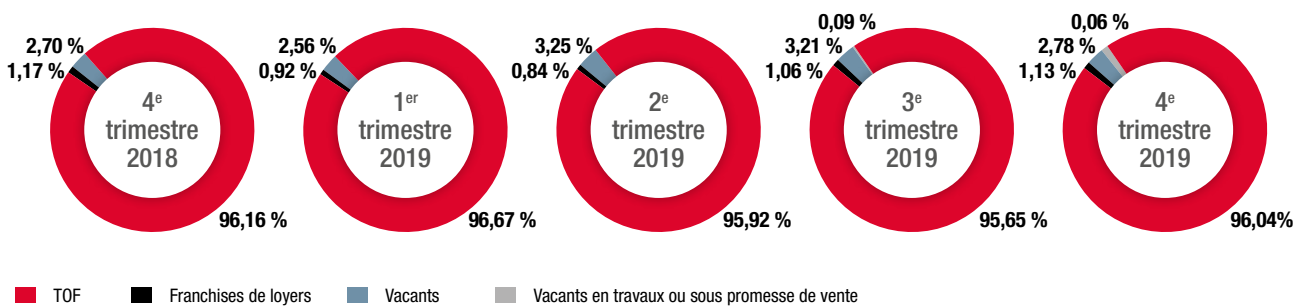
- 18% des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction ;
- La moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2020 et 2022 ;
- Près d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2023 et au-delà.

■ TAUX D'OCCUPATION

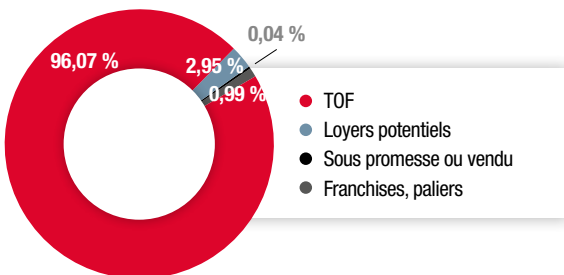
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE se maintient à un niveau élevé, à 96,04% au quatrième trimestre 2019, quasi stable par rapport à la fin de l'année 2018 (96,16%). Il reflète la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

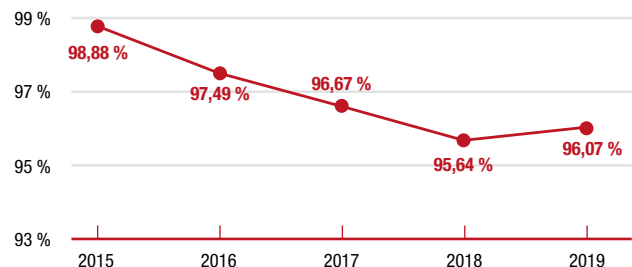
Le taux d'occupation financier moyen 2019 ressort à 96,07%, en progression par rapport à l'année précédente (95,64%).



Décomposition du TOF 2019



évolution des taux d'occupation financier moyens sur 5 ans



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 97,18% à la fin de l'exercice, proche de celui du début de l'année (97,67%).

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés) calculé sur l'intégralité du patrimoine atteint 98,93% sur l'exercice (101,43% en 2018) et 101,17% au 4^{ème} trimestre 2019.

■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 246 795 m² contre 223 608 m² à la fin de l'exercice 2018 (+10%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 53%.

L'activité locative de l'année 2019 fait ressortir un solde négatif de 1 480 m² entre les libérations (6 130 m²), et les relocations (4 650 m²).

Ce sont 6 110 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 4 650 m² de relocations (nouveaux baux), 1 070 m² de renouvellements de baux et 390 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 36 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 6 130 m², concentrée pour près de la moitié sur les centres commerciaux Saint-Sébastien à Nancy et Arena aux Pays-Bas, et un total de loyers de 1 701 K€.

Parallèlement, 29 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 4 650 m², à près de 40% sur le centre commercial Arena aux Pays-Bas et à 25% sur le site de Pierrelaye, pour un total de loyers en année pleine de 1 200 K€.

Par ailleurs, 11 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 1 070 m², à 40% sur le centre commercial Saint-Sébastien à Nancy, pour un total de loyers en année pleine de 678 K€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 s'établissent à 6 958 m², en augmentation par rapport à l'année précédente (5 210 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,3 M€ (1,1 M€ en 2018).

Les surfaces de plus de 500 m² vacantes au 31 décembre 2019 sont concentrées sur quatre sites qui représentent 45% de la vacance : Nancy (1 280 m² dont 688 m² de lots de réserves), Sainte-Geneviève-des-Bois (651 m²), Allemagne (1 182 m² sur deux sites).

■ TRAVAUX

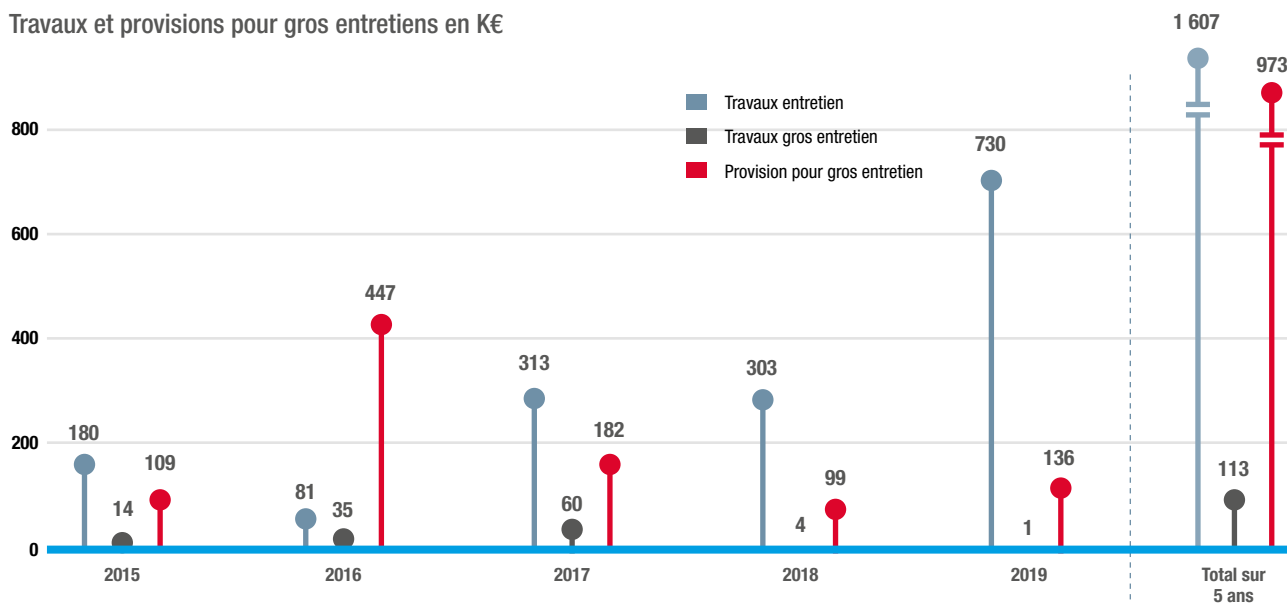
Au cours de l'année 2019, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 731 K€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux loca-

taires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 730 356 € en 2019 (303 124 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 321 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 136 198 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2019 un montant total de 240 418 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions. En 2019, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 714 € (4 146 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 23 K€.

Travaux et provisions pour gros entretiens en K€



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2019, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 805 K€, dont 407 K€ sur l'actif de Montpellier et 2 sites en Allemagne (mises en conformité, nettoyages et peintures façades, ...).

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 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 a été effectuée vis-à-vis du locataire à hauteur de 472 K€.

Les travaux, toujours en cours de chiffrage définitif à la clôture de l'exercice, devraient démarrer à la fin du 1er semestre 2020 et durer 10 mois.

■ LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 765 413 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 98 932 €, le solde net de l'exercice 2019 est une charge de 666 482 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2019 s'élève à 1 933 111 €.

Les impayés sont concentrés à près de 70% sur 5 locataires, en redressement ou liquidation judiciaire, pour un montant total de 1,3 M€.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2019 est de 2,57% des loyers facturés (1,00% au 31 décembre 2018).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a progressé de 12% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 31 547 145 €. Cette progression est à corréliser avec celles des loyers facturés et des produits des participations qui ont augmenté globalement de 16% (+ 5,2 M€) d'un exercice à l'autre suite aux investissements réalisés en fin d'année 2018 et en 2019.

Pour un associé présent au 1er janvier 2019, la distribution par part s'établit à 8,40 €, en augmentation de 11% par rapport à 2018. Le taux de distribution se fixe à 4,00% (4,04% avant fiscalités définitives belge et néerlandaise), toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 0,32 € par part, et il représente en fin d'exercice 0,5 mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 31 547 145 € en augmentation de 12% par rapport à l'exercice précédent (3,4 M€ en valeur absolue). Les produits immobiliers augmentant de 18% (6,5 M€ en valeur absolue), et notamment les loyers facturés (+ 3,8 M€ soit +17%) compte tenu des acquisitions directes de commerces réalisées au deuxième semestre 2018. Parallèlement, les produits des participations contrôlées progressent de 13% (1,3 M€) suite au renforcement, dans les derniers jours de l'exercice 2018, de la participation d'ACTIPIERRE EUROPE dans une SCI détenant 11 magasins à l'enseigne Monoprix.

Dans un contexte de taux négatifs ou très faibles, le résultat financier présente une charge nette de 289 K€, quasi intégralement composé des charges d'intérêts d'emprunt.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été augmenté à 2,10 € à compter du premier trimestre 2019 (1,80 € au dernier trimestre 2018).

Au total, le montant distribué en 2019, pour une part en jouissance au 1er janvier s'établit à 8,40 € en augmentation de 11% par rapport à 2018 (7,56 €).

Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 8,42 €. Le report à nouveau a donc été légèrement abondé de 83 797 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 4 juin 2019, un prélèvement de 0,30 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1er janvier

2019 et le 31 décembre 2019 (soit au total 133 366 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2018. 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 2019, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 1 338 428 € contre 1 121 264 € en début d'exercice, soit 0,32 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2019), ce qui représente une réserve équivalente à 0,5 mois de distribution courante.

Le prix de souscription (210,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2019. 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 0,18%.

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 l'augmentation du montant distribué sur l'exercice, le taux 2019 de distribution sur la valeur de marché (TDVM) augmente à 4,00% (3,60% en 2018).

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 343 433 € en 2019, le taux de distribution 2019 retraité de ces deux impôts serait de 4,04%.

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 son taux de distribution, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro en fin d'exercice.

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 3,71% sur cinq ans et 4,60% sur dix ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2019 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.

■ L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2015	198,00	9,60	202,14	4,75%	0,87
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

(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.



LE MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés ont augmenté de 93,4 M€ en 2019, soit une collecte nette multipliée par près de 2,5 par rapport à 2018. Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI est de 670 647 840 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Sur l'exercice 2019, 514 556 parts ont été souscrites par 2 642 associés, soit une collecte brute de 108 056 760 €, multipliée par 2,7 par rapport à l'exercice précédent. La souscription moyenne est de 41 000 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 93 356 340 € (+240% par rapport à 2018), pour 444 554 parts nouvelles.

A l'échelon national, ACTIPIERRE EUROPE se situe au 2ème rang sur 14 des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année, et représente 1,1% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI est de 670 647 840 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Le capital est réparti entre 18 114 associés, composés à hauteur de 74% de personnes physiques et de 26% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 22%. Le plus gros porteur de parts détient 8,63% du capital social. Le portefeuille moyen est de l'ordre de 44 000 € (231 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2019, les capitaux collectés s'élèvent à 856 172 340 €, en augmentation de 12% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 57%.

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

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

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

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

■ LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2015	Société ouverte	1 763 667	282 186 720	347 465 420
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

■ 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⁾
2015	282 186 720	76 582 046	1 763 667	8 732	7 111 354	206,00
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

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2019, 70 002 parts détenues par 319 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 13 377 382 € en valeur de retrait.

Les retraits sont concentrés sur 35 associés qui représentent près de la moitié des parts retirées.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait.

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

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1er janvier 2019, de 1,87% (1,66% en 2018).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,67% (1,57% à fin 2018), à comparer à 1,44% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces à capital variable.

■ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2015	11 967	0,86%	0	2 022
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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	448 045 770	494 175 000	364 526 826	407 545 000
Immobilisations en cours	418 577		113 284	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-240 418		-270 320	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	318 465 883	307 862 964	316 575 860	315 130 585
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	766 689 812	802 037 964	680 945 651	722 675 585
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
Immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	2 500 000	2 500 000	1 018 060	1 018 060
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	2 500 000	2 500 000	1 018 060	1 018 060
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	27 871	27 871
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 952 687	3 952 687	2 676 544	2 676 544
Autres créances	25 993 104	25 993 104	17 657 267	17 657 267
Provisions pour dépréciation des créances	-1 933 111	-1 933 111	-1 266 629	-1 266 629
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	14 999 400	14 999 400	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	7 944 142	7 944 142	27 771 864	27 771 864
TOTAL III	50 984 905	50 984 905	46 866 917	46 866 917
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-1 038 271	-1 038 271	-885 372	-885 372
Dettes				
Dettes financières	-28 774 471	-28 774 471	-28 139 791	-28 139 791
Dettes d'exploitation	-10 824 754	-10 824 754	-6 972 801	-6 972 801
Dettes diverses	-26 250 430	-26 250 430	-19 171 647	-19 171 647
TOTAL IV	-66 887 927	-66 887 927	-55 169 612	-55 169 612
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	431 806	431 806	59 570	59 570
Produits constatés d'avance	-471 623	-471 623	-138 258	-138 258
TOTAL V	-39 817	-39 817	-78 688	-78 688
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	753 246 973		673 582 328	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾	788 595 125		715 312 261	

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

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

■ LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
Capital				
Capital souscrit	599 519 200		71 128 640	670 647 840
Capital en cours de souscription	0			0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	163 296 800		22 227 700	185 524 500
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-90 349 494		-13 717 150	-104 066 644
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
	-5 443		-191 708	-197 151
Réserves				
	0		0	0
Report à nouveau				
	172 290	948 975	133 366	1 254 631
Résultat en instance d'affectation				
	28 190 686	-28 190 686	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	31 547 145	31 547 145
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-27 241 711	27 241 711	-31 463 347	-31 463 347
TOTAL GENERAL	673 582 328	0	79 664 645	753 246 973

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2020

■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	26 894 250	23 071 865
Charges facturées	4 534 990	3 281 688
Produit des participations contrôlées	11 631 581	10 255 861
Produits annexes	336 956	204 155
Reprises de provisions pour gros entretiens	166 100	124 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	98 932	183 387
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	43 662 809	37 120 955

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 534 990	-3 281 688
Travaux de gros entretiens	-714	-4 146
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-730 356	-303 124
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-136 198	-99 520
Autres charges immobilières	-1 093 677	-837 465
Dépréciation des créances douteuses	-765 413	-413 983
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Charges d'emprunts liées aux actifs immobiliers	0	0
TOTAL II : Charges immobilières	-7 261 348	-4 939 925
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	36 401 460	32 181 030
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	191 983	47 500
Transferts de charges d'exploitation	14 909 745	6 228 778
TOTAL I : Produits d'exploitation	15 101 728	6 276 278
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-12 358 236	-5 846 344
Charges d'exploitation de la société	-6 728 820	-3 736 705
Diverses charges d'exploitation	-18 002	-18 002
Dotations aux provisions d'exploitation	-344 882	-646 593
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-19 449 940	-10 247 644
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-4 348 212	-3 971 365
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	1 382	1 635
Reprises de provisions sur charges financières	0	14 148
TOTAL I : Produits financiers	1 382	15 783
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-276 431	0
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-13 676	-68 962
Dépréciations	0	0
TOTAL II : Charges financières	-290 106	-68 962
Résultat financier C = (I-II)	-288 724	-53 179
Produits exceptionnels	0	34 200
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	34 200
Charges exceptionnelles	-217 379	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	-217 379	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-217 379	34 200
Résultat net (A+B+C+D)	31 547 145	28 190 686

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

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

■ FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 15 juin 2015, la facilité de caisse a été renouvelée pour un montant de 20 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

Durant l'année 2019 la SCPI a acquis 8 immeubles, cédé 2 immeubles, et a participé à l'augmentation de capital d'une SCI.

■ INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

■ METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

- **Méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.
- **Méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un

taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges. La méthode d'estimation par actualisation des cash-flows est appliquée pour les centres commerciaux.

■ METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DETENUS

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

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

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

■ 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 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 9 776 563 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9% hors taxes (7.75% TTI + 1.25% HT) des capitaux collectés et 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 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

Locataires :

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

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

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 et aux Pays-Bas de 21%.

Locataires douteux :

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

Provision pour risques et charges :

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTI-PIERRE 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 :

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 bien situé à Crest-Voland a dégagé une plus-value de 10 934,80 €.

La vente du bien situé à Nîmes, 3, rue Cité Foulc a dégagé une moins-value de 202 643 €.

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 de celles-ci est : $(VI*VB) / (VE)$

VI= valeur investissement

VB= valeur brute (hors immobilisations 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 5 576 euros sur l'exercice.

■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2019

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	364 460 216	84 220 548	701 605	447 979 159
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	113 284	805 159	499 866	418 577
TOTAL	364 640 111	85 025 707	1 201 471	448 464 346

■ IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2019	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2019
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui	0	0	0	0
Immobilisations en cours de construction	113 284	805 159	499 866	418 577
Autres				
Total	113 284	805 159	499 866	418 577

■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	27 871	813	0	28 683
Dépôts et cautionnements versés	27 871	813	0	28 683
TOTAL	27 871	813	0	28 683

■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	m ² pondérés
Paris	75001	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 Rochecouart	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	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 78420	IDF	510
Sartrouville	78500	60, rue Jean Pierre Timbaud	IDF	2 786
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	1, avenue de la Croix Blanche	IDF	2 206
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 Moine	IDF	3 732
Herblay	95220	2, avenue Louis Armand	IDF	7 130
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	152
Marseille	13000	Avenue de Cantini	PR	1 978
Aix-en-Provence	13100	3, rue Lapiere - 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	3, rue Cité Foulc	PR	
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

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
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	5 976	1 059 304	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
2013	1 200 000	810	1 200 810	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	460	2 922 130	2 922 130
2019	2 215 640		2 215 640	-
2016	7 843 900		7 843 900	7 843 900
2013	2 155 736	3 480	2 159 216	2 159 216
2019	2 882 897		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	5 018 934		5 018 934	-
2019	1 905 062		1 905 062	-
2016	5 712 900		5 712 900	5 712 900
2012	6 936 000	168 176	7 104 176	6 936 720
2012	1 388 000		1 388 000	1 388 000
2012	6 446 000	840	6 446 840	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	48 607	6 383 707	6 383 707
2019	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	180	7 175 180	7 175 000
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	1 160 760	35 759	1 196 519	1 196 519
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	180	1 481 487	1 481 307
2015	3 898 518		3 898 518	3 898 518
	VENDU LE 9 DECEMBRE 2019		-	434 478
2012	932 861	180	933 041	933 041
2012	149 165		149 165	149 165
2013	923 083		923 083	923 083

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surface en m ²
Toulouse	31200	80, avenue des Minimes	PR	85
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	5 999
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
Crest-Voland	73590	Résidence La Vareuse	PR	
Douvaine	74140	65, rue du Centre	PR	161
Thollon-les-Memises	74500	Residence Les Effalées - Lieudit Planchamp	PR	23
Rouen	76000	19, rue aux aux Ours	PR	544
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				105 536
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	6 036
Weiden (Allemagne)		Neustadter Strasse 49	E	6 715
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)				54 230
TOTAL GENERAL				160 226

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
2012	407 213	180	407 393	407 393
2012	409 104		409 104	409 104
2014	2 524 459	460	2 524 919	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	180	1 502 292	1 502 292
2014	8 207 184		8 207 184	8 207 184
2012	378 704	180	378 884	378 884
2011	2 269 500		2 269 500	2 269 500
2010	1 050 000	280	1 050 280	1 050 000
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	180	73 732	73 732
2012	256 526	180	256 706	256 706
2014	37 086 559	206 846	37 293 405	37 154 028
2015	5 013 477		5 013 477	5 013 477
2013	2 204 333	200	2 204 533	2 204 533
2012	362 254	280	362 534	362 534
2010	748 800	180	748 980	748 800
2012	511 826	280	512 106	512 106
2013	598 000		598 000	598 000
2013	1 538 083	180	1 538 263	1 538 263
2012	1 538 281		1 538 281	1 538 281
2012	515 291	280	515 571	515 291
2012	431 832		431 832	431 832
2012	260 688	560	261 248	261 248
2012	433 174	180	433 354	433 354
	VENDU LE 14 NOVEMBRE 2019		-	267 767
2012	464 812		464 812	464 812
2012	41 516	180	41 696	41 696
2017	3 506 300		3 506 300	3 506 300
2012	58 938	280	59 218	59 218
2013	7 550 000	280	7 550 280	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	180	273 268	273 268
2012	501 437		501 437	501 437
2012	323 653		323 653	323 653
2012	232 162	560	232 722	232 722
2012	4 006 000		4 006 000	4 006 000
2011	951 600	280	951 880	951 880
2013	4 485 300	180	4 485 480	4 485 480
2013	1 628 313	180	1 628 493	1 628 493
2015	2 565 498		2 565 498	2 565 498
	324 483 100	485 187	324 968 287	282 184 952
2019	6 086 088		6 086 088	-
	6 086 088	-	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		17 966 841	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	-
2019	9 204 696		9 204 696	-
	117 409 972	-	117 409 972	82 455 159
	447 979 159	485 187	448 464 346	364 640 110

■ IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES

En euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	308 788 199	306 932 411	306 898 176	315 324 086
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs	9 677 684	930 553	9 677 684	- 193 501
(actifs et passifs d'exploitation)				
TOTAL GENERAL	318 465 883	307 862 964	316 575 860	315 130 585

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.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILO- GER 6 (ex-SIMONOP)	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2017	2017
Pourcentage de détention	50%	50%	33,14%	50%	50%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	115 250 000	52 103 789	75 264 749	11 942 745
Compte-courant	0	0	0	1 600 000	900 000
Droits d'enregistrement	0	0	1 606 844	2 043 750	50 804
Coûts d'acquisition	63 904 600	115 250 000	53 710 633	78 908 499	12 893 549
Actif net réévalué	67 803 243	108 736 856	56 359 526	64 447 692	10 515 646

■ CREANCES ET DETTES AU 31 DECEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	3 772 838	2 599 938	Emprunt	25 000 000	25 000 000
Créances locataires - Factures à établir	179 849	76 606	Intérêts courus sur emprunt	6 319	11 736
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	3 768 152	3 128 055
Locataires et comptes rattaches	3 952 687	2 676 544	Capital non versé sur participations	0	0
Créances fiscales	203 473	126 338	Dettes financières	28 774 471	28 139 791
Fournisseurs débiteurs	1 623 515	120 264	Locataires créditeurs	1 229 559	242 959
Syndics	23 341 009	16 372 748	Provisions charges locatives	0	0
Autres débiteurs	825 106	1 037 917	Gérants	0	0
Autres creances	25 993 104	17 657 267	Fournisseurs	6 948 497	3 763 425
Provisions pour locataires douteux	-1 933 111	-1 266 629	Dettes fiscales	2 646 699	2 966 418
Provisions pour depreciation des creances	-1 933 111	-1 266 629	Dettes d'exploitation	10 824 754	6 972 801
TOTAL GENERAL	28 012 680	19 067 182	Autres dettes d'exploitation	15 633 203	10 790 170
			Associés	10 617 227	8 381 477
			Dettes diverses	26 250 430	19 171 647
			TOTAL GENERAL	65 849 656	54 284 240

■ ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2019 (EN EUROS)

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros Entretiens	270 320	0	136 198	165 386	714	240 418
Risques et charges	885 372	0	344 882	0	191 983	1 038 271
Créances douteuses	1 266 629	0	765 413	98 932	0	1 933 111
TOTAL	2 422 321	0	1 246 494	264 318	192 697	3 211 800

■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2019
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv. 2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv. 2019	
270 320	0	136 198		166 100	240 418
		136 198		166 100	

	montant provision 01 01 2019	Durée	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2019	166 100		
Dépenses prévisionnelles sur 2020	52 000		141 781
Dépenses prévisionnelles sur 2021	23 400		43 537
Dépenses prévisionnelles sur 2022	28 820		50 400
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0		800
Dépenses prévisionnelles sur 2024			3 900
Total	270 320		240 418

■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
Ventilation charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	173 229	209 219
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	123 497	88 038
Travaux - Remise en état	730 356	303 124
Charges non récupérables	772 529	539 609
Pertes sur créances irrécouvrables	24 422	599
Dotations pour créances douteuses	765 413	413 983
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	2 589 447	1 554 571
Ventilation charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	2 165 957	1 368 452
Charges immobilières refacturables	2 160 281	1 707 616
Autres charges refacturables	208 751	205 620
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	4 534 990	3 281 688
Ventilation des charges d'exploitation de la société		
Honoraires Commissaires aux comptes	24 510	20 723
Honoraires Experts Immobiliers	127 473	106 919
Honoraires Dépositaire	88 166	82 451
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	6 195	5 968
Frais d'acquisition des immeubles	5 130 258	2 464 257
Frais de cession des immeubles	360	26 972
Autres frais	190 729	78 345
Contribution Economique Territoriales	267 398	216 379
Impôt sur les revenus belges	97 716	109 336
Impôt sur les revenus allemands	151 152	251 978
Impôt sur les revenus espagnols	399 145	373 376
Impôt sur les revenus néerlandais	245 717	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	6 728 820	3 736 705
Ventilation des diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	18 000	18 000
Charges diverses	2	2
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	18 002	18 002
Ventilation des commissions		
Commissions Gestion Immobilière	2 579 109	2 108 795
Commissions Gestion Administrative	-	-
Commissions sur arbitrages	2 563	59 558
Commissions de souscription	9 776 564	3 677 991
TOTAL DES COMMISSIONS	12 358 236	5 846 344

■ DECOMPOSITION DES EMPRUNTS – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

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"	25 000 000	-	-	25 000 000
Total	25 000 000	-	-	25 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	25 000 000	25 000 000
Total	25 000 000	25 000 000

■ FINANCEMENT 2019 (EN EUROS)

Au 31/12/2019, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	25 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2019 :	25 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	241 041,67 €
Commissions de non-utilisation	35 388,89 €
Etalement du CAP	0,00 €
Intérêts Swap	0,00 €
Facilité de caisse	0,00 €

■ ENGAGEMENTS HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente		
Actifs sous promesses d'acquisition		25 350 000
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé		
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	3 196 896	2 223 037

AUTRES INFORMATIONS

■ EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	11,89	62,21%	10,87	49,82%	9,36	54,46%	9,30	84,26%	10,38	72,27%
Produits financiers avant P.L.	0,02	0,13%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	7,20	37,66%	10,95	50,18%	7,82	45,54%	1,74	1,74%	3,98	27,72%
TOTAL	19,12	100,00%	21,82	100,00%	17,18	100,00%	11,04	86,00%	14,36	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	1,07	5,60%	10,08	46,20%	7,10	41,33%	1,62	14,69%	3,30	22,98%
Autres frais de gestion	7,66	40,09%	2,24	10,26%	1,49	8,66%	1,06	9,62%	1,88	13,10%
Entretien du Patrimoine	0,13	0,67%	0,06	0,26%	0,13	0,74%	0,09	0,77%	0,20	1,35%
Charges locatives non récupérables	0,24	1,23%	0,30	1,36%	0,42	2,45%	0,23	2,10%	0,29	2,03%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,10	47,60%	12,67	58,07%	9,14	53,18%	3,00	27,18%	5,67	39,46%
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	0,06	0,33%	0,21	0,94%	0,01	0,05%	-0,02	0,18%	-0,01	-0,05%
Autres	0,14	0,76%	0,27	1,24%	0,13	0,74%	0,24	2,20%	0,28	1,93%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,21	1,09%	0,48	2,18%	0,14	0,79%	0,22	2,03%	0,27	1,88%
TOTAL DES CHARGES	9,31	48,69%	13,15	60,25%	9,27	53,97%	3,23	29,21%	5,94	41,34%
RESULTAT COURANT										
Variation du report à nouveau	0,18	0,93%	-0,20	-0,90%	-0,49	-2,87%	0,25	2,31%	0,02	0,13%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,60	50,22%	9,00	41,25%	8,40	48,90%	7,56	68,46%	8,40	58,52%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,60	50,22%	9,00	41,25%	8,40	48,90%	7,56	68,46%	8,40	58,52%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 498 937 parts pour l'exercice 2015, 1 997 169 parts pour l'exercice 2016, 2 905 131 parts pour l'exercice 2017, 3 604 26 parts pour l'exercice 2018 et 3 745 637 parts pour l'exercice 2019.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

■ GESTION DE LA LIQUIDITE

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

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

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2019, la SCPI ACTIPIERRE EUROPE est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

■ LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

■ LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 342 240 €
- Autres personnels identifiés : 3 019 689 €

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	= 103 %
Levier selon Méthode Engagement	= 103 %

■ EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Evaluation
CBRE VALUATION
Responsabilité à hauteur de 1 M€ maximum

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

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

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques 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 Ciloger.

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

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



ACTIPIERRE EUROPE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

EXERCICE 2019

Mesdames, Messieurs,

Trois réunions du Conseil de Surveillance ont eu lieu en 2019, les 25 mars, 4 juin et 20 novembre dans le contexte de fonctionnement habituel. Le 3 mars 2020 s'est tenue une réunion pour l'examen du projet des comptes annuels de l'exercice 2019 et des projets de résolutions à présenter à l'Assemblée Générale. Dans ce même temps, plusieurs échanges de correspondance ont eu lieu avec AEW Ciloger pour des précisions ou compléments d'informations, et dernièrement à propos des conséquences de la pandémie. Au regard de ces événements, votre Conseil de Surveillance a privilégié un rapport annuel très synthétique pour favoriser les échanges sur l'avenir.

■ LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

En 2019, pour la première fois en France, plus d'un million de ventes ont été réalisées dans l'immobilier ancien.

Quant aux SCPI, selon le communiqué de presse de l'ASPIM (association française des sociétés de placement immobilier) du 13 février 2020, leur collecte nette s'est élevée à 8,6 milliards d'euros et les acquisitions à 9,2 milliards. Ces deux chiffres constituant des niveaux jamais atteints.

L'année dernière, les français ont donc de nouveau démontré l'intérêt qu'ils portaient à la pierre, aussi bien à l'immobilier direct qu'aux placements sous forme de parts.

Dans ce contexte qu'en est-il de l'immobilier commercial, le cœur de métier de notre SCPI ?

Les médias mettent souvent en évidence des vents contraires pour le commerce : fermeture ou regroupement d'enseignes, concurrence exacerbée d'internet, désertification des centres-villes,

Ces évolutions se traduisent par la focalisation des enseignes sur les meilleurs emplacements, par une négociation quasi-systématique des loyers pour obtenir des réductions de différentes formes (franchises, loyers progressifs, etc.), et aussi la demande de prise en charge d'une partie des travaux. En même temps, la recherche de biens de qualité par les investisseurs pousse à la hausse le prix des actifs. Les taux de rendements proposés aux associés ont donc tendance à se tendre.

■ DES MESURES PRISES POUR S'ADAPTER

Face à ces évolutions, quel travail a mené votre Conseil de Surveillance en collaboration étroite avec la Société de Gestion ? Nous voudrions vous donner deux exemples.

- Nous avons recommandé de procéder à des arbitrages,

c'est-à-dire à des ventes de biens. D'ailleurs, dès 2017, le rapport annuel de notre SCPI faisait état « d'une exigence d'examen attentif des perspectives d'évolution des différents actifs les plus exposés, de façon à procéder aux arbitrages nécessaires. C'est-à-dire procéder à la cession de ceux dont l'avenir paraît incertain ». Cette recommandation s'est traduite dans les faits sur l'exercice 2019 : deux ventes de biens ont été signées.

- Nous avons aussi recommandé l'usage de la facilité de caisse, validée lors de l'AGE de 2019, ce qui a été fait lors de l'exercice 2019. Ce mécanisme est en effet efficace pour éviter des situations dans lesquelles la collecte est supérieure au montant des investissements réalisés dans l'année. La SCPI se retrouve alors avec un excédent de trésorerie non utilisé, qui ne génère pas de recettes locatives, ce qui engendre une dilution pour les associés.

■ LA GESTION LOCATIVE

Elle joue un rôle crucial par sa capacité à négocier au mieux les intérêts de notre SCPI. Et le moins que l'on puisse dire, c'est que son activité s'est avérée intense tout au long de l'année 2019. En effet, 36 libérations ont été enregistrées, 29 relocations ont été signées ainsi que 11 renouvellements et renégociations.

Ce travail a permis d'atteindre un taux moyen d'occupation financier de 96,07%, en progression par rapport à l'année précédente (95,64%) sur un patrimoine réparti entre 161 sites et 507 baux.

■ LA COLLECTE, LES INVESTISSEMENTS, L'EMPLOI DES FONDS

En 2019, la collecte nette a atteint un montant de 95 millions d'euros, soit environ trois fois plus que l'exercice 2018.

Cinq investissements d'un total avoisinant les 89 millions d'euros, représentant 8 actifs (dont un de bureaux et sept commerces) ont été réalisés, en France, en Espagne, et pour la première fois aux Pays-Bas.

Notre SCPI, compte tenu de ces éléments, présente une situation de surinvestissement de 15 millions d'euros.

Le tableau ci-après de situation financière et d'emplois et ressources au 31/12/2019 fait apparaître un montant net de capitaux propres disponible de 753 millions d'euros pour un total d'actif immobilisé de 769 millions d'euros, le différentiel étant couvert par des facilités de caisse.

EMPLOIS	31/12/2019	31/12/2018
ACTIF IMMOBILISE		
Immeubles	448 045	364 257
Parts de sociétés immobilières	318 466	316 576
Immobilisations financières	2 528	1 045
Immobilisations en cours	419	113
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	769 458	681 991
ACTIF CIRCULANT		
Créances	28 013	19 067
Valeurs mobilières	14 999	-
Avoirs en banque ou caisse	7 944	27 772
Charges comptabilisées d'avance	431	60
TOTAL GENERAL	820 845	728 890

RESSOURCES	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital Souscrit et En Cours	670 648	599 519
Primes d'émission	81 458	72 948
+/- values s/cessions d'immeubles	-197	-5
Report à nouveau	1 254	172
Résultat de l'exercice	31 547	28 191
à déduire Acpes versés	-31 463	-27 242
NET CAPITAUX PROPRES	753 247	673 583
PROV. PRISQUES ET CHARGES	1 038	885
DETTES	0	0
Dettes d'exploitation	26 250	26 144
Dettes Financières	39 599	28 140
Produits constatés d'avance	471	138
TOTAL GENERAL	820 845	728 890

■ LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 31 547 145 euros, en augmentation de 12% par rapport à l'exercice précédent.

En tenant compte du versement par part de 8,40 euros, soit une progression de 11 % par rapport à l'exercice 2018, le taux de distribution 2019 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix acheteur moyen de l'année) s'élève à 4,00 % après imposition à la source des revenus des actifs belges et néerlandais.

Le tableau suivant fait ressortir de manière « consolidée », c'est-à-dire en retraçant l'activité des SCI détenues comme s'il s'agissait de détentions en direct des biens de celles-ci ce qui permet de faire ressortir la réalité de la totalité des loyers facturés et des charges supportées pour, bien sûr le même résultat. Ce résultat par part s'est redressé à 8,42 € par rapport aux deux années précédentes, sans toutefois atteindre celui de 2016 qui était de 8,67 €. A noter que la quasi-totalité du résultat a été distribuée : 8,40 € pour un résultat de 8,42€.

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	2 019 € par Part	2 018 € par Part	2 017 € par Part	2 016 € par Part	2 015 € par Part
LOYERS FACTURES	11,20	9,98	9,56	10,10	11,65
Produits activités annexes	0,13	0,09	0,10	0,76	0,24
TOTAL PRODUITS NETS	11,33	10,07	9,66	10,86	11,89
CHARGES LOCATIVES	-0,44	-0,33	-0,33	-0,38	-0,37
TRAVx S/PATRIMOINE	-0,27	-0,19	-0,17	-0,17	-0,17
CHARGES DE CONTENTIEUX	-0,28	-0,31	-0,19	-0,19	-0,20
RESULTAT IMMOBILIER	10,34	9,24	8,97	10,12	11,15
Rémunération de la gestion	-1,00	-0,82	-0,80	-0,93	-0,89
Honoraires	-0,10	-0,09	-0,12	-0,17	-0,17
Charges diverses d'exploitation	-0,15	-0,12	-0,09	-0,09	-0,09
Produits divers d'exploitation	81 606 958	82 727 809	81 296 330	80 708 214	80 708 214
RESULTAT D'EXPLOITATION	9,09	8,21	7,96	8,93	10,00
Résultat Financier	-0,08	-0,02	-0,06	0,00	0,02
Résultat Exceptionnel	-0,27	-0,10	0,25	0,00	0,07
Impot restituable prélevé en Allemagne et Espagne	-0,32	-0,27	-0,24	-0,26	-0,28
RESULTAT ANNUEL	8,42 €	7,82 €	7,91 €	8,67 €	9,81 €
<i>Dividende versé</i>	<i>8,40 €</i>	<i>7,56 €</i>	<i>8,40 €</i>	<i>9,00 €</i>	<i>9,60 €</i>

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.

■ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La Société de Gestion AEW Ciloger a communiqué au Conseil de Surveillance, en fin du mois de février 2020 les comptes annuels et son rapport de gestion établi sur les comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Ont également été communiqués à cette occasion au Conseil, le texte des projets de résolution qui seront soumises à l'assemblée générale ordinaire annuelle, prévue pour le 10 septembre prochain. Le Conseil a ensuite arrêté les termes du rapport qui sera présenté à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il approuve également l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle et le texte des projets de résolution qui lui seront soumis.

Par ailleurs, il nous est proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène la société de gestion à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

Cette option à la TVA et ses conséquences sur les charges de notre SCPI ont fait l'objet d'une présentation détaillée à votre Conseil de surveillance lors de sa réunion de mars 2020.

Elle induirait une augmentation de la commission de souscription, incluse dans le prix de la part pour les nouveaux associés, qui passerait à 10,80% TTC contre 9,25% TTI auparavant.

Nous vous précisons que cette augmentation, compte tenu du prorata de récupération de TVA lié à d'éventuels investissements en zone euro, pourrait amoindrir légèrement la somme à investir de chaque nouvelle souscription de parts de notre SCPI.

Par ailleurs, cette option à TVA pourra également avoir une

légère incidence sur la commission de gestion à la charge de notre SCPI, en fonction de la proportion d'actifs en zone euro. AEW Ciloger propose de réduire sa commission de gestion de 0,3% et donc de la ramener de 9,20% HT à 8,90% HT, ce qui ferait plus que compenser les impacts négatifs mentionnés ci-dessus.

Toujours dans le cadre de cette assemblée générale extraordinaire, il nous est proposé d'introduire dans les statuts d'ACTIPIERRE EUROPE la possibilité d'organiser un marché des parts par confrontation (comme cela existe dans les SCPI à capital fixe). Cette possibilité qui ne trouverait à s'appliquer qu'en cas de blocage des retraits de parts pendant 6 mois (souscriptions insuffisantes pour rembourser les associés qui veulent céder leur parts) existe désormais dans de nombreuses SCPI à capital variable.

Le Conseil recommande d'approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées, sous réserve de ce qui suit pour celles concernant la prospective. En effet, à la date d'établissement du présent rapport (fin mars 2020), le Gouvernement a décrété le confinement total du pays, à l'instar d'ailleurs d'autres pays d'Europe, durement touchés aussi par la pandémie du Covid-19, pour une durée inconnue à ce jour. Les conséquences, inévitables pour l'activité de votre SCPI, ne sont pas pour l'instant mesurables et quantifiables. Il est toutefois prévisible que, tant le budget 2020 que le calendrier et montant des distributions, établis antérieurement à cette crise et tels qu'ils nous ont été présentés ne pourront être maintenus en l'état dans ce contexte. En ce sens, nous pensons qu'une information complémentaire sera diffusée en même temps que la convocation à l'Assemblée dont les modalités sont elles aussi incertaines à ce jour.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Yves CHAZELLE

ACTIPIERRE EUROPE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'assemblée générale,

■ OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACTIPIERRE EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 3 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

■ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ni 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 7 juillet 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale,

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

■ CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 Ciloger :

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

- Une commission de souscription, fixée à 9,25% T.T.C. du prix de 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% T.T.I. (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25% H.T., soumis à TVA, soit 1,50% toutes taxes comprises à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €9 776 564, en diminution de la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €2 579 109.

- 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 SCPI ;

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de cession d'actifs immobiliers de €2 563, 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 2019, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission d'acquisition d'actifs immobiliers.

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

Au titre de l'exercice 2019, 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 88,43 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice4009 E des prix à la consommation) ;

- 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 4,50% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution) (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts).

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

Paris-La Défense, le 5 juin 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

DU 10 SEPTEMBRE 2020

ORDRE DU JOUR

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
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 2019.
8. Quitus à donner à la Société de gestion.

9. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine.

10. Prélèvement sur la prime d'émission.
11. Nomination des membres du Conseil de surveillance.
12. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire.
13. Nomination du Commissaire aux comptes suppléant.
14. Pouvoir aux fins de formalités.

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

15. Modification de l'article 7 des statuts « variabilité du capital »
16. Modification de l'article 9 des statuts (introduction d'une clause de suspension de la variabilité du capital)
17. Modification de l'article 18 des statuts « rémunération de la société de gestion »

LES RÉOLUTIONS

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 31 547 144,75€ qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 121 264,41 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 133 366,20 € conformément à l'article 7 des statuts forme un résultat distribuable de 32 801 775,36 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 31 463 347,30 €
- Au report à nouveau, une somme de : 1 338 428,06€.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 753 246 973 euros, soit 179,71 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 788 595 125 euros, soit 188,14 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 926 842 850 euros, soit 221,12 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2019 à la somme de 670 647 840 euros.

Huitième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Neuvième résolution

L'Assemblée générale autorise la Société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement de la SCPI, dans les conditions fixées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la Société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Dixième résolution

L'Assemblée générale, conformément à l'article 7 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise représentative de la collecte nette entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2020, d'un montant de 0,32 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2019.

Onzième Résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 8 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les 8 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	Nombre de voix	élu	Non élu
ADH (R)			
Monsieur Frédéric BODART (C)			
Monsieur Cyril BOURGUIGNON (C)			
Monsieur Jean-Luc BRONSART (R)			
Monsieur Philippe CARPENTIER (C)			
Monsieur Yves CHAZELLE (R)			
Monsieur Thierry DELEUZE (R)			
Monsieur Michel DUCLOÏTRE (C)			
Monsieur Georges DUFOUR (C)			
Monsieur Francis FERNANDEZ (C)			
Monsieur Bernard FRANTZ (C)			
Monsieur Eric FREUDENREICH (R)			
Monsieur Lambert GARNOTEL (R)			
MENHIR AEDIFICIUM (C)			
Monsieur Serge VENDRAMINI (R)			
Monsieur Thierry VIAROUGE (R)			

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

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

Douzième résolution

L'Assemblée générale constatant que le mandat du Commissaire aux comptes vient à échéance, décide de renouveler le mandat du cabinet KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Treizième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Salustro Reydel (représenté par Madame Béatrice De BLAUWE), en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Pascal BROUARD.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Quatorzième résolution

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

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, afin de se mettre en conformité avec les articles L214-96 du Code monétaire et financier et 422-220 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, décide de modifier l'article 7 des statuts comme suit :

« ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et **qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription** tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. (...)»

Les autres dispositions de l'article 7 demeurant inchangées.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin de modifier corrélativement la Note d'Information de la SCPI.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide, **sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers**, d'introduire une clause de suspension de la variabilité du capital social dans les statuts de la Société.

Par conséquent, l'article 9 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 9 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

(...)

2) Suspension de la variabilité du capital - Rétablissement de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non

satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier.

La société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de trois confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

2) 3) Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts est décidée par les associés réunis en assemblée générale ordinaire.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels et sont destinées au seul remboursement des associés sortants. Le fonds de remboursement sera au plus égal à 4% du capital social effectif.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision ordinaire des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

3) 4) Valeur de retrait

Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

- si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission hors taxe de souscription ;
- si, dans le délai de trois mois, les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés, celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement **dans l'hypothèse où ce fonds de remboursement a été mis en place dans les conditions indiquées ci-avant**. Le prix de retrait ne pourra alors être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à 90% de celle-ci, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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 en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, comme la suspension des demandes de retrait. »

Les autres dispositions de l'article 9 demeurant inchangées.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin de modifier corrélativement la Note d'Information de la SCPI.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier les conditions de rémunération de la Société de gestion à compter du **1^{er} octobre 2020**.

En conséquence, et à compter du **1^{er} octobre 2020**, l'article 18 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :

AVANT	APRES
<p>« 2. Commissions de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de souscription, fixée à 9,25 % TTC 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% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du Code Général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte. - À hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements. • de gestion, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine ; • de cession de parts : - 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 88,43 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice4009 E des prix à la consommation) ; - 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 4,50% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution) (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts). <p>Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 SCPI ; - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. • De suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 2% hors taxes sur le montant des travaux immobilisés. [...] 	<p>« 2. Commissions de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de souscription, fixée à 9% HT (soit 10,8 % TTC 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% HT (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du Code Général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte. - À hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements. • de gestion, fixée à 8,90% HT (soit 10,68% TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine ; • de cession de parts : - 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 HT (soit 94 euros TTC au taux de TVA en vigueur) 88,43 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice4009 E des prix à la consommation) ; - 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% HT (soit 4,50 % TTC au taux de TVA en vigueur) 4,50% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution) (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts). <p>Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 SCPI ; - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. • De suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 2% hors taxes sur le montant des travaux immobilisés. [...]

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin de modifier corrélativement la Note d'Information de la SCPI

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° 19-24 en date du 15/10/2019.



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:

