



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES

ACTIPIERRE 1

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

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

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 1

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Frédéric BODART

Vice-président : Christian RADIX

Secrétaire : Monsieur Jean-Marie COURTIAL

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Olivier ASTY

Monsieur Henri BART

Monsieur Christian DESMAREST

Monsieur Stéphane GLAVINAZ

Monsieur Louis REYNAL de SAINT-MICHEL

Monsieur Pascal VETU

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Suppléant : Monsieur Yves NICOLAS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

04 RAPPORT DE GESTION

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

22 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

37 LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

41 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

44 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées
- Le rapport sur la valeur des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3
- Le rapport sur la rémunération des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3

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

56 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 3 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

Édito

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 1, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

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

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

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, avoisinant 60% des volumes investis. Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1^{ère} couronne, les taux de rendement « prime » se sont stabilisés respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de la Défense et du croissant Ouest se sont contractés légèrement à 4,20% et 3,25%. Dans les régions de Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont restés stables par rapport au 4^{ème} trimestre 2020, alors qu'ils se sont contractés dans les autres régions. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50 au 4^{ème} trimestre 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90 (contre 4,30 au 4^{ème} trimestre 2020).

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

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

Les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté en décembre 2021 et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -9% de son activité par rapport à 2019.

La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20% pour la chaussure, de -14% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14% pour la beauté santé et de -13% pour l'habillement.

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

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

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

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

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

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

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

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



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

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

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

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

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

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

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

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

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

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 7,8 Mds€ d'acquisitions en 2021 (8,4 Mds€ en 2020 et 4,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58%), la santé et l'éducation (17%), les locaux commerciaux (11%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (3%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Ile-de-France à 35%, l'étranger à 34% (dont 10% en Allemagne), et les régions à 30%.

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

Les points marquants concernant ACTIPIERRE 1 sont les suivants.

- Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec les arbitrages projetés et l'endettement autorisé par l'Assemblée générale, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 1, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.
- La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 94,1 M€ et enregistre une diminution limitée de 1,05%. Elle est plus prononcée pour les actifs parisiens (-1,2%) que pour les actifs de région parisienne (-0,5%).
- A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 présente un surinvestissement de 0,9 M€, pour un plafond maximal autorisé par l'Assemblée Générale de 15% de la dernière valeur de réalisation approuvée de la SCPI (soit un maximum de 14,5 M€ au 31/12/2020). Il est financé par la trésorerie courante, sans recours à l'endettement.
- L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. Ainsi, le taux d'occupation financier moyen de l'année, tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 96,56% contre 89,78% en 2020, retrouvant un niveau comparable à celui de 2019. Durant l'exercice,

trois locaux ont été libérés, sept relocations ont été concrétisées et six baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 558 K€.

- Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire a progressé de 5% sur l'exercice, dans des volumes de transactions en forte augmentation de 74% par rapport à l'exercice 2020.

Il présente toutefois encore en fin d'exercice 2021 une décote importante de 20% avec la valeur de réalisation.

Le prix moyen annuel du marché secondaire enregistre une baisse de 3%. Sur quinze ans et vingt ans, ce prix moyen reste néanmoins en augmentations respectives de 41% et 124%.

Au 31 décembre, le pourcentage de parts en attente de vente reste modéré à 0,28%.

- Le résultat de l'année s'élève à 4 488 199 €, en augmentation de 31% (+1,06 M€) par rapport à l'exercice précédent, à corréliser essentiellement avec des loyers facturés qui rebondissent de + 627,5 K€ après une année 2020 marquée par des abandons ou des allègements de loyers. Par ailleurs, les provisions nettes pour créances douteuses, nettement moindres qu'en 2020, ont un impact différentiel positif sur le résultat de 531 K€.
- Le montant distribué en 2021 s'élève à 27,00 € par part. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 29,33 €, les réserves (report à nouveau) ont été confortées et s'établissent en fin d'exercice à 15,88 € par part. Elles représentent près de 7 mois de distribution.
- Le taux de distribution 2021 (distribution 2021/prix acheteur moyen 2020) s'élève à 4,71%, toujours attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI à prépondérance commerces (4,16%).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 1, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4,5%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 6,50% sur dix ans, 7,82% sur quinze ans et 12,92% sur 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux : des SCPI à prépondérance commerces (4,5%), des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%), de l'Or (2%), ou du Livret A (0,9%). Seules les Foncières cotées (6,9%) et les Actions françaises (12,4%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans, seul l'Or (7,86%) affiche une performance très légèrement supérieure.

Au final, ACTIPIERRE 1 a plutôt bien traversé la crise de la Covid-19, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques, notamment un socle de résistance assis sur des commerces



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

de proximité parisiens et franciliens en pieds d'immeubles, et une gestion locative qui a visé à accompagner les locataires durant deux années difficiles.

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

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

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

Evènement majeur dans l'histoire de votre SCPI, il vous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur un projet de fusion entre les SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

Les SCPI ACTIPIERRE, créées entre 1981 et 1991, ont des patrimoines très comparables dans leur typologie. Elles sont investies très majoritairement en murs de commerces parisiens ou de centre-villes franciliens, en pieds d'immeubles occupés par des commerçants de proximité.

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

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

- Une plus large répartition du risque locatif sur un patrimoine plus important (255 immeubles et 363 baux au 31 décembre 2021), qui diminuerait la sensibilité de l'exploitation à la défaillance ou au départ d'un locataire.
- Une structure financière plus conséquente de l'ensemble (la valeur hors droits du patrimoine serait de 362 M€ au 31 décembre 2021), qui permettrait d'entreprendre une gestion plus dynamique du patrimoine en élargissant les possibilités

de tailles unitaires d'investissements et en facilitant l'accès à des financements bancaires plus importants.

- Un élargissement du marché des parts et une liquidité améliorée du marché secondaire en concentrant le choix des acquéreurs de parts et l'action commerciale sur une seule SCPI.

La SCPI ACTIPIERRE 3 est retenue comme société absorbante car ce choix entraîne les frottements fiscaux les moins élevés.

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

ACTIPIERRE 3 recevrait le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 qui seraient ensuite dissoutes. En contrepartie de ces apports, ACTIPIERRE 3, qui prendrait comme

dénomination « AEW PARIS COMMERCE », émettrait de nouvelles parts pour les associés d'ACTIPIERRE 1 et d'ACTIPIERRE 2. Les modalités de calcul de la parité et des valeurs d'échange sont explicitées dans le Traité de fusion.

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

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



LES DONNEES ESSENTIELLES

AU 31 DECEMBRE 2021

Chiffres clés

| | | | |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|---|
| 1981 | Année de création | 34 047 654 euros | Capitaux collectés |
| 1986 | Capital fermé depuis | 0% | Ratio dettes et autres engagements |
| 2033 | Terme statutaire | 524,00 € | Dernier prix d'exécution <i>(net vendeur)</i> |
| 2 659 | Nombre d'associés | 88 510 500 euros | Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais |
| 153 000 | Nombre de parts | (0,28% des parts) 431 | Parts en attente de vente |
| 23 409 000 euros | Capital social | 3 238 parts pour | Marché secondaire organisé réalisé sur l'année |
| 37 640 644 euros | Capitaux propres | 1 801 991 € | |

Patrimoine

| | | | |
|------------|--------------------|------------------------------|--|
| 65 | Nombre d'immeubles | 19 253 m ² | Surface |
| 103 | Nombre de baux | 96,56% | Taux moyen annuel d'occupation financier |

Compte de résultat

| | | | |
|--------------------|--|---|------------------------|
| 6 681 168 € | Produits de l'activité immobilière en 2021 | 4 488 199 € soit 29,33 € par part | Résultat de l'exercice |
| 5 136 719 € | dont loyers | 4 131 000 € soit 27,00 € par part | Revenu distribué |

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne

5 ans
(2016-2021)

3,36%

10 ans
(2011-2021)

6,50%

15 ans
(2006-2021)

7,82%

20 ans
(2001-2021)

12,92%

Taux de distribution 2021

4,71%

Moyenne nationale 2021 SCPI à prépondérance Commerces
4,16%

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

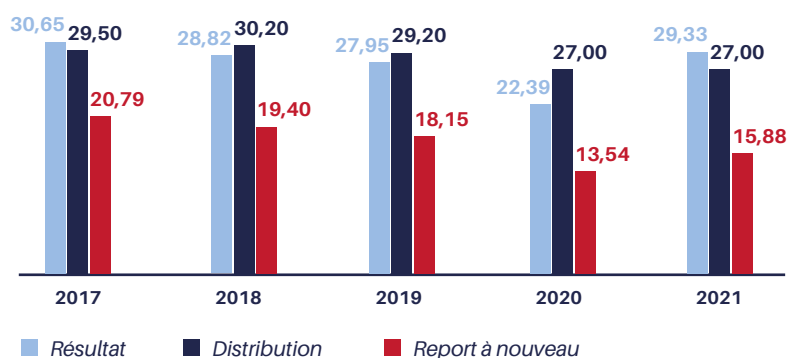
Variation du prix acquéreur moyen 2021

-3,00%

| Eneuros | Global | Par part | Variation 2021/2020 |
|------------------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| Valeur comptable | 37 640 644 | 246,01 | 0,96% |
| Valeur vénale /expertise | 94 097 000 | 615,01 | -1,05% |
| Valeur de réalisation | 96 093 054 | 628,05 | -0,60% |
| Valeur de reconstitution | 114 625 615 | 749,18 | -0,63% |

VALEURS SIGNIFICATIVES

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



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 6,99 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

Le patrimoine immobilier

Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2021 de 65 immeubles pour une superficie totale de 19 253 m², localisés en valeur vénale à 75% à Paris et à 25% en région parisienne.

Le patrimoine est quasiment intégralement composé de murs de commerces.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

| | |
|--------------------|---------------------|
| 99,89 % | 0,11 % |
| Commerces | 93 997 000 € |
| Bureaux | 100 000 € |
| Total | 94 097 000 € |

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| 75 % | 25 % |
| Paris | 70 897 000 € |
| Ile-de-France (hors Paris) | 23 200 000 € |
| Total | 94 097 000 € |

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

| Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€) | Arbitrages | Investissements | Solde à investir au 31/12 |
|---|-------------|-----------------|---------------------------|
| 2017 | - | 2,20 | -4,54 |
| 2018 | 2,54 | - | -2,04 |
| 2019 | 0,38 | - | -1,69 |
| 2020 | 0,89 | - | -0,85 |
| 2021 | - | - | -0,90 |
| Total | 3,81 | 2,20 | |

ARBITRAGES

Aucun arbitrage n'a été effectué durant l'exercice.

Toutefois, la Société de gestion souhaite, en accord avec le Conseil de surveillance, continuer à étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

Au 31 décembre 2021, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 7 702 646 €, soit 50,34 € par part créée.

INVESTISSEMENTS

En début d'année 2021, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 852 207 €.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec les arbitrages projetés et l'endettement autorisé par l'Assemblée Générale, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 1, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

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

L'EMPLOI DES FONDS

| | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total au 31/12/2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 34 047 654 | - | 34 047 654 |
| + Plus ou moins value sur cession d'immeubles | 7 702 646 | - | 7 702 646 |
| + Divers | - | - | - |
| - Commissions de souscription | - 3 404 764 | - | - 3 404 764 |
| - Achat d'immeubles | - 45 449 657 | - 50 717 | - 45 500 374 |
| - Titres de participation contrôlées | - | - | - |
| + Vente d'immeubles | 9 385 814 | - | 9 385 814 |
| - Frais d'acquisition | - 2 796 337 | - | - 2 796 337 |
| - Divers ⁽¹⁾ | - 337 563 | - | - 337 563 |
| = sommes restant à investir | - 852 207 | - 50 717 | - 902 924 |

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

Au 31 décembre 2021, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 902 924 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020 a donné l'autorisation à la société de recourir à l'emprunt, si nécessaire, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI (soit 14,5 M€ au 31 décembre 2020). Cette autorisation est consentie jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale.

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

Dans ce cadre, la facilité de caisse d'un montant de 5 000 000 € a été reconduite jusqu'au 31/12/2021, date de sa prise de fin. La possibilité de prolonger cette facilité sera examinée durant l'exercice 2022.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement est financé par la mobilisation de la trésorerie courante. Ainsi, la faculté d'emprunt n'a pas été utilisée durant l'exercice et aucun frais n'a été généré.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

100 %

■ Valeur de réalisation

Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :
— des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-baux, VEFA) ;
par
— l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

En l'absence d'endettement bancaire et d'engagements immobiliers il est de 0% à la clôture de l'exercice.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs:

– **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;

– **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE 1 de la vente de la totalité des actifs;

– **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

| | |
|---|-------------------|
| Cout historique des terrains et des constructions locatives | 36 048 150 |
| Valeur comptable nette | 36 048 150 |
| Valeur actuelle (<i>valeur venale hors droits</i>) | 94 097 000 |

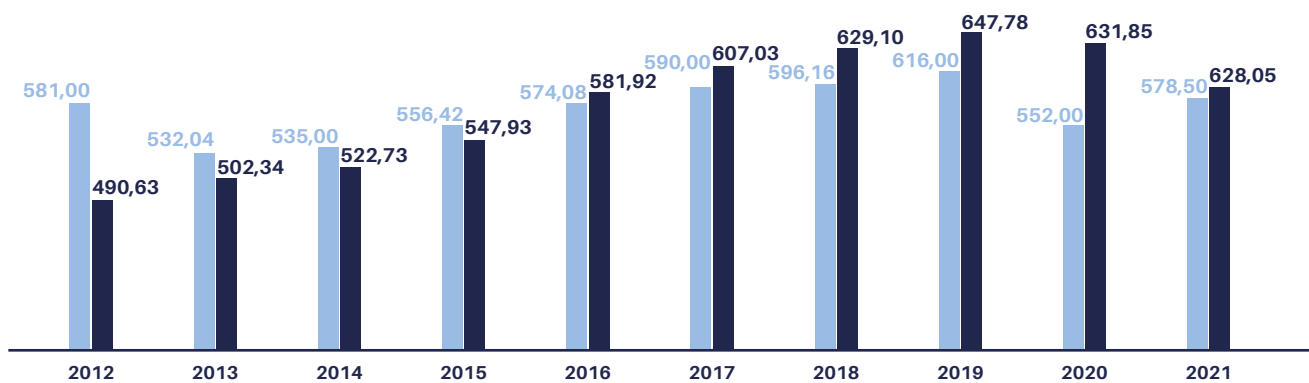
| En euros | Valeur comptable | Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
|---|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| - Valeur nette comptable des immeubles | 36 114 560 | | |
| - Provisions pour gros entretien | - 469 970 | | |
| - Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées | - | | |
| - Autres éléments d'actifs | 1 996 054 | 1 996 054 | 1 996 054 |
| - Valeur des immeubles (expertises) hors droits | | 94 097 000 | |
| - Valeur des immeubles (expertises) droits inclus | | | 101 167 000 |
| - Commission de souscription théorique | | | 11 462 562 |
| TOTAL GLOBAL | 37 640 644 | 96 093 054 | 114 625 615 |
| NOMBRE DE PARTS | 153 000 | 153 000 | 153 000 |
| TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART | 246,01 | 628,05 | 749,18 |

La valeur de réalisation s'établit à 628,05 € par part, supérieure de 20% au dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (524,00 €).

La valeur de reconstitution s'établit à 749,18 € par part, supérieure de 30% au dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (578,50 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART sur 10 ans (au 31 décembre)

■ Valeur de réalisation
■ Prix acquéreur



La Société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

| | Prix de revient au 31/12/2021 en euros | Estimation hors droits au 31/12/2021 en euros | Écart Expertise/ prix revient en % | Estimation droits inclus au 31/12/2021 en euros | Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros | Variation hors droits 2021/2020 en % | Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant en euros | Variation hors droits 2021/2020 périmètre constant en % |
|-------------------|---|--|---------------------------------------|--|--|---|---|--|
| Commerces | 34 509 809 | 92 117 000 | 166,9 | 99 028 600 | 92 976 600 | -0,9 | 92 976 600 | -0,92 |
| Commerces-Bureaux | 1 421 812 | 1 880 000 | 32,2 | 2 026 400 | 2 018 400 | -6,9 | 2 018 400 | -6,86 |
| Bureaux | 182 939 | 100 000 | -45,3 | 112 000 | 100 000 | 0,0 | 100 000 | 0,00 |
| TOTAUX | 36 114 560 | 94 097 000 | 160,6 | 101 167 000 | 95 095 000 | -1,05 | 95 095 000 | -1,05 |

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 94,1 M€ et enregistre une diminution de 1,05%. Elle est plus prononcée pour les actifs parisiens (-1,2%) que pour les actifs de région parisienne (-0,5%).

En l'absence de cessions et d'acquisitions durant l'exercice, la variation est identique à périmètre constant.

Toutefois, à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2016, le patrimoine s'est valorisé de 8%.

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement égales à 2,6 et 2,8 fois leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 4 actifs sur 65 représentent 39% de la valeur vénale du patrimoine.
- 4 actifs représentent chacun 5% ou plus de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 19% de la valeur vénale du patrimoine.

- 7/11, avenue des Ternes - 75017
- 13, place d'Aligre - 75012
- 2/20, rue de l'Ouest - 75014
- 148, avenue Victor Hugo - 75016
- Autres immeubles

61 %

19 %

10 %

5 %

5 %

LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. Ainsi, le taux d'occupation financier moyen de l'année, tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 96,56% contre 89,78% en 2020, retrouvant un niveau comparable à celui de 2019. Durant l'exercice, trois locaux ont été libérés, sept relocations

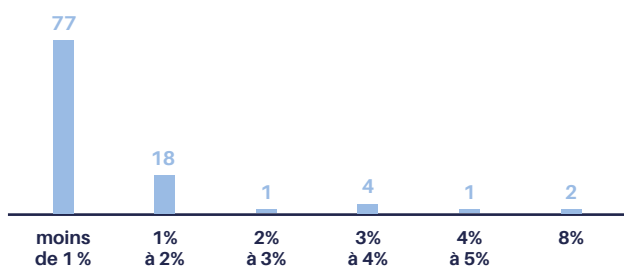
ont été concrétisées et six baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 558 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 136 719 € contre 4 509 208 € l'exercice précédent, en augmentation de 14% (+628 K€), et proche du montant de 2019 (5 155 K€).

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

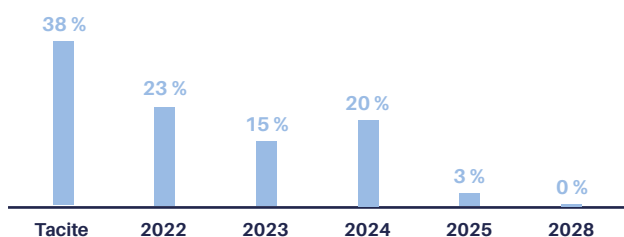


Au 31 décembre 2021, la SCPI ACTIPIERRE 1 compte 103 baux (100 en 2020).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 77 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 40% des loyers.

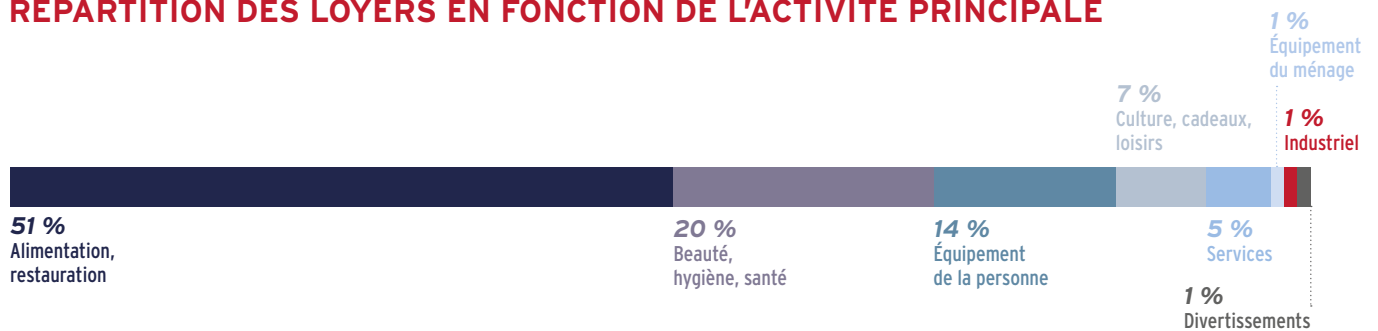
% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2021 :

- Près de 40% des loyers sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- Près de 40% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2023 ;
- 23% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2024 et 2025.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE



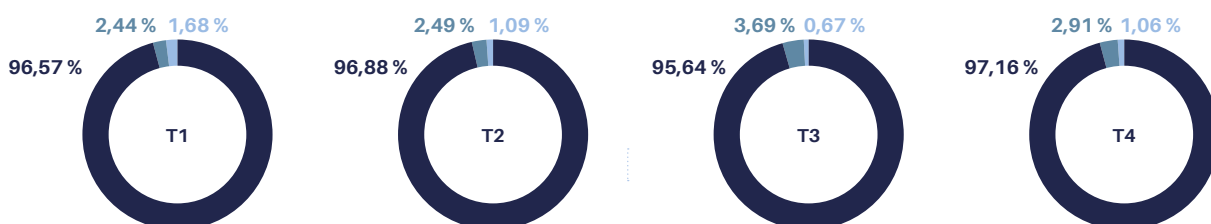
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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.

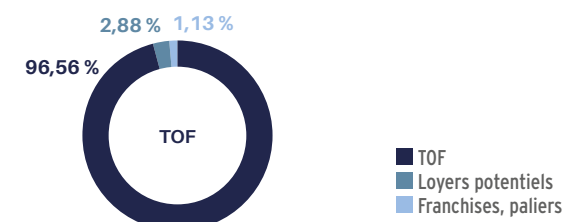
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 1 s'établit à 97,16% au quatrième trimestre 2021, en augmentation par rapport au début d'année (94,32%).

En tenant compte des protocoles COVID signés, le taux d'occupation financier moyen 2021, ressort à 96,56%, également en augmentation par rapport à celui de l'année précédente (89,78%).

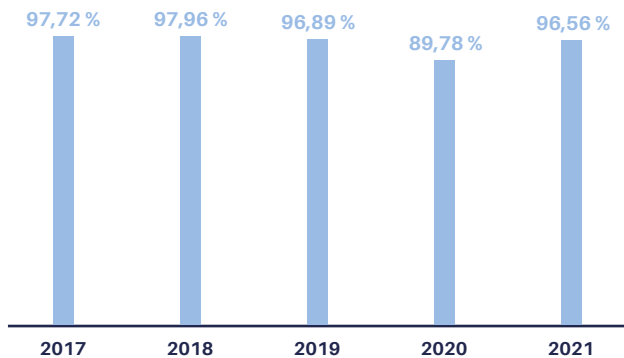
DÉCOMPOSITION DU TOF DES 4 DERNIERS TRIMESTRES



DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2021



ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYENS ANNUELS SUR 5 ANS



Durant l'exercice, des ajustements ont fait passer la surface totale gérée à 19 253 m² contre 19 377 m² à la fin de l'exercice 2020. Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 5%.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde positif de 244 m² entre les libérations (247 m²) et les relocations (491 m²). Ce sont près de 2 300 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 491 m² de relocations (nouveaux baux) et 1 802 m² de renouvellements de baux.

LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde positif de 244 m² entre les libérations (247 m²) et les relocations (491 m²).

Sur l'exercice, trois locaux ont été libérés, soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés. Ils représentent une surface totale de 247 m² pour un total de loyers en année pleine de 178 K€.

Sept relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées. Au total, ces relocations ont porté sur

491 m² pour un total de loyers en année pleine de 165 K€, correspondant à 71% des loyers précédents.

Au 31 décembre 2021, les locaux vacants concernent, trois surfaces de bureaux à Saint-Germain-en-Laye (78), un local commercial rue Jean Zay (75014) et des parkings à Vitry-sur-Seine (94).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 244 m², est de 117 K€ (147 K€ à fin 2020).

RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2021, six baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 1 333 m² pondérés pour un total de loyers en année pleine de 394 K€,

représentant 92% des loyers précédents et correspondant aux loyers d'expertise.

CESSIONS DE BAUX

Cinq cessions de fonds de commerce ont été signées durant l'exercice.
Deux cessions de droit au bail ont été opérées.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 1 a perçu 21 500 € HT d'indemnités diverses (frais de rédaction d'actes et indemnités de déspecialisation).

TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 72 544 € en 2021 (83 969 € en 2020). Ils s'élevèrent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 69 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 426 970 €. Parallèlement, une reprise sur provisions de 314 988 € a été comptabilisée.

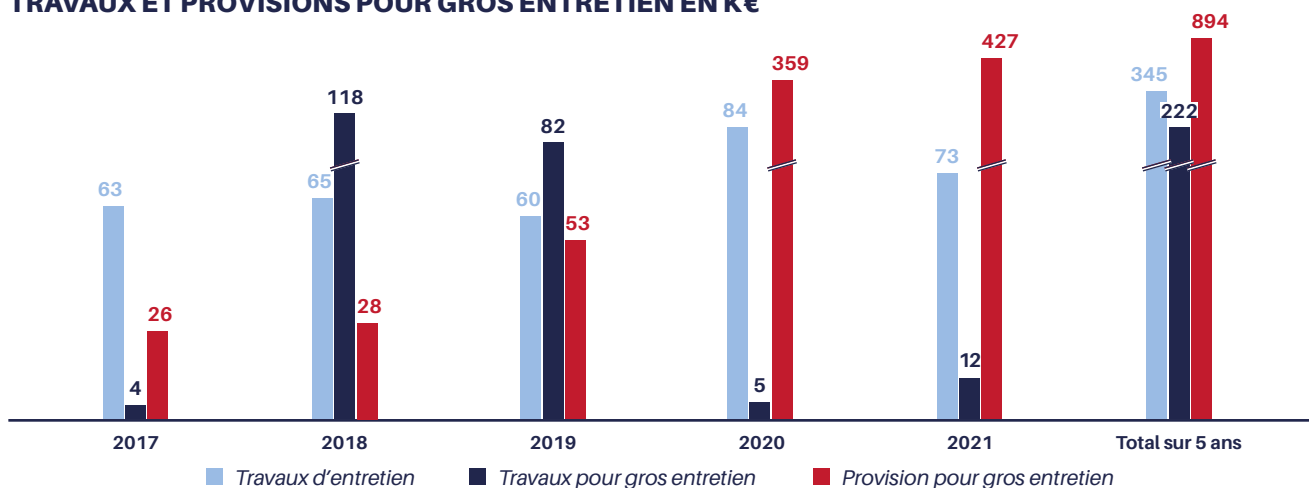
La provision représente ainsi au 31 décembre 2021 un

montant total de 469 970 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2021, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 12 448 € (5 457 € en 2020). Ils s'élevèrent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 44 K€.

L'augmentation de certaines charges de travaux est consécutive à la loi dite « Pinel ». Les travaux qui aux termes des anciens baux étaient supportés par le locataire sont désormais à la charge du propriétaire bailleur.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 118 537 €, encore essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 381 897 €, le solde net de l'exercice 2021 est un produit de 263 360 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 449 909 €.

L'impact net des locataires douteux sur les loyers au 31 décembre 2021 est de -0,6% des loyers facturés (5,9% au 31 décembre 2020 et 1,5% au 31 décembre 2019).

PROCÉDURES JURIDIQUES EN COURS

Au 31 décembre 2021, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

A la fin de l'exercice :

– aucun dossier locatif ne fait l'objet d'une demande de

révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce,

– sept locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple, dont un avec une baisse de loyer.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'année s'élève à 4 488 199 €, en augmentation de 31% (+1,06 M€) par rapport à l'exercice précédent, à corrélérer essentiellement avec des loyers facturés qui rebondissent de + 627,5 K€ après une année 2020 marquée par des abandons ou des allègements de loyers. Par ailleurs, les provisions nettes pour créances douteuses, nettement moindres qu'en 2020, ont un impact différentiel positif sur le résultat de 531 K€.

Le montant distribué en 2021 s'élève à 27,00 € par part. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 29,33 €, les réserves (report à nouveau) ont été confortées à hauteur de 2,34 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 15,88 € par part et représentent près de 7 mois de distribution. Le taux de distribution 2021 s'établit à 4,71% et demeure attractif dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 4 488 199 €, en augmentation de 31% par rapport à l'exercice 2020 (+1,06 M€), et supérieur de 5% à celui de 2019 (4 276 K€).

Les produits de l'activité immobilière ont augmenté de 1,2 M€ (+22%), et notamment les loyers facturés qui ont rebondi de 627,5 K€ (+14%) après une année 2020 impactée par des abandons ou des allègements de loyers.

Par ailleurs, l'exercice est marqué par des provisions nettes pour créances douteuses nettement moindres qu'en 2020 : +263 K€ en 2021 contre - 268 K€ en 2020, soit un impact différentiel positif sur le résultat de 531 K€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 6,75 € lors des quatre distributions de l'exercice. Au total, le montant distribué en 2021 s'établit à 27,00 € par part, identique à l'exercice précédent.

La distribution 2021 est à rapprocher d'un résultat de 29,33 €. Le report à nouveau a donc été conforté de 2,34 € par part, soit au total 357 199 €.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2021, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 2 429 008 € contre 2 071 809 € en début d'exercice, soit 15,88 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 7,1 mois de dernière distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (556,51 € sur l'exercice), une variation négative de 3% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2020.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 1 a connu une évolution positive de 9% sur 10 ans (depuis 2011), de 41% sur 15 ans (depuis 2006) et de 147% sur 20 ans (depuis 2001).

Le taux de distribution d'ACTIPIERRE 1 de l'exercice se détermine par la division entre:

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France par la SCPI pour le compte de l'associé,
- et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'exercice précédent.

Consécutivement à la baisse du prix d'achat moyen de la part sur l'exercice 2020, le taux de distribution 2021 d'ACTIPIERRE 1 augmente à 4,71% (4,47% en 2020).

Il reste à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. Il est par ailleurs nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI à prépondérance commerces (4,16%).

Sur cette base, la « prime de risque » d'ACTIPIERRE 1, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4,5%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

TAUX DE DISTRIBUTION : 4,71%

Composition :

4,71%

■ Distribution du résultat courant

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2021/prix acquéreur au 31/12/2021) s'établit à 4,67%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 3,36% sur cinq ans, 6,50% sur dix ans, 7,82% sur quinze ans et 12,92% sur 20 ans. Ce calcul intègre

le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2021 sur la base du prix d'exécution. Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux : des SCPI à prépondérance commerces (4,5%), des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%), de l'Or (2%), ou du Livret A (0,9%). Seules les Foncières cotées (6,9%) et les Actions françaises (12,4%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans, seul l'Or (7,86%) affiche une performance très légèrement supérieure.

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

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 en % ⁽³⁾ | Report à nouveau cumulé par part |
|-------------|---|---|--|--|----------------------------------|
| 2017 | 574,08 | 29,50 | 581,67 | 5,15% | 20,79 |
| 2018 | 590,00 | 30,20 | 596,94 | 5,19% | 19,40 |
| 2019 | 596,16 | 29,20 | 604,05 | 4,89% | 18,15 |
| 2020 | 616,00 | 27,00 | 573,70 | 4,47% | 13,54 |
| 2021 | 552,00 | 27,00 | 556,51 | 4,71% | 15,88 |

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

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

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente. Nouvelle modalité de calcul ASPIM à compter de l'exercice 2021 (antérieurement calcul effectué sur la base du prix acquéreur moyen de l'année «n»). Les taux affichés sont recalculés selon la nouvelle modalité.

Le marché des parts

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

| En euros | Opérations | Nombre de parts émises (en cumulé) | Capital social (en nominal) | Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) |
|----------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|---|
| Au 31/12/2017 | Société fermée | 153 000 | 23 409 000 | 34 047 654 |
| Au 31/12/2018 | Société fermée | 153 000 | 23 409 000 | 34 047 654 |
| Au 31/12/2019 | Société fermée | 153 000 | 23 409 000 | 34 047 654 |
| Au 31/12/2020 | Société fermée | 153 000 | 23 409 000 | 34 047 654 |
| Au 31/12/2021 | Société fermée | 153 000 | 23 409 000 | 34 047 654 |

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | | |
|---|---|---|
| Date de création 23 novembre 1981 | Capital initial 153 000 euros | Nominal de la part 153,00 euros |
|---|---|---|

| En euros | Montant du capital nominal au 31/12 | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions | Nombre de parts au 31/12 | Nombre d'associés au 31/12 | Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital | Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾ |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|--|
| 2017 | 23 409 000 | - | 153 000 | 2 631 | - | 590,00 |
| 2018 | 23 409 000 | - | 153 000 | 2 648 | - | 596,16 |
| 2019 | 23 409 000 | - | 153 000 | 2 686 | - | 616,00 |
| 2020 | 23 409 000 | - | 153 000 | 2 699 | - | 552,00 |
| 2021 | 23 409 000 | - | 153 000 | 2 659 | - | 578,50 |

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

Le capital est réparti entre 2 659 associés, et est détenu à hauteur de 90% par des personnes physiques et de 10% par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts

détient 1,16% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 29 900 € (57 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport à 2020 (+74%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion progresse de 4,8% sur un an. Il s'établit à 524,00 € (578,50 € prix acquéreur). En matière de prix moyen annuel, il enregistre toutefois une baisse de 3%. A la clôture de l'exercice, 0,28% parts est en attente de vente.

En 2021, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a été marqué par une forte hausse des volumes et montants échangés : 3 238 parts représentant 1 801 991 € contre 1 859 parts représentant 1 066 505 € en 2020, soit des hausses respectives de 74% et 69%.

Le prix moyen ayant baissé sur l'exercice, l'effet quantité (hausse du nombre de parts échangées) est supérieur à l'effet prix.

L'augmentation du nombre de parts échangées est la conséquence d'une forte hausse de la demande de parts et, dans une moindre mesure, des parts mises en vente.

- Les parts à l'achat ont doublé : de 2 809 à 5 621 parts,
- Les parts mises en vente ont progressé de 10% : de 8 110 à 8 926 parts.

Ainsi, le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 1,6 sur la période, soit 1 part à l'achat pour 1,6 à la vente.

En dépit de ce rapport défavorable, le prix d'exécution s'établit en fin de période à 524,00 € (578,50 € prix acquéreur), en hausse de 4,8% par rapport à décembre 2020.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part

sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ACTIPIERRE 1, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 20% par rapport à la valeur de réalisation 2021 (628,05 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 30% par rapport à la valeur de reconstitution 2021 (749,18 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 431 (803 parts fin 2020), soit 0,28% des parts, à comparer à 0,1% pour l'ensemble des SCPI.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 présente un taux de rotation de parts de 2,12% (1,22% en 2020), à comparer à 1,7% pour l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise.

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.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

| En euros | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier | Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾ | Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT |
|-------------|------------------------|--|--|--|
| 2017 | 4 453 | 2,91% | 0 | 134 035 |
| 2018 | 2 558 | 1,67% | 454 | 33 858 |
| 2019 | 3 112 | 2,03% | 0 | 99 638 |
| 2020 | 1 912 | 1,25% | 803 | 52 311 |
| 2021 | 3 238 | 2,12% | 431 | 90 205 |

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

| En euros | EXERCICE 2021 | | EXERCICE 2020 | |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | Valeurs bilantielles 31/12/2021 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021 | Valeurs bilantielles 31/12/2020 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020 |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 36 048 150 | 94 097 000 | 36 032 250 | 95 095 000 |
| Immobilisations en cours | 66 410 | | 31 593 | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | 0 | | 0 | |
| Gros entretiens | -469 970 | | -357 988 | |
| Provisions pour risques et charges | 0 | | 0 | |
| Titres financiers contrôlés | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL I (Placements Immobiliers) | 35 644 590 | 94 097 000 | 35 705 855 | 95 095 000 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL II (Immobilisations Financières) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | 110 522 | 110 522 | 87 266 | 87 266 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 911 027 | 911 027 | 1 364 915 | 1 364 915 |
| Autres créances | 2 697 492 | 2 697 492 | 2 648 516 | 2 648 516 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -449 909 | -449 909 | -713 270 | -713 270 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres disponibilités | 5 414 310 | 5 414 310 | 5 289 132 | 5 289 132 |
| TOTAL III | 8 683 442 | 8 683 442 | 8 676 560 | 8 676 560 |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions générales pour risques et charges | -63 272 | -63 272 | -158 843 | -158 843 |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -1 394 219 | -1 394 219 | -1 373 685 | -1 373 685 |
| Dettes d'exploitation | -5 229 898 | -5 229 898 | -5 566 442 | -5 566 442 |
| Dettes diverses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL IV | -6 687 389 | -6 687 389 | -7 098 971 | -7 098 971 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL V | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 37 640 644 | | 37 283 444 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾ | | 96 093 054 | | 96 672 589 |

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES au 31 décembre 2021

| Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice | Situation de clôture 2020 | Affectation résultat 2020 | Autres mouvements | Situation de clôture 2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 23 409 000 | | | 23 409 000 |
| Capital en cours de souscription | 0 | | | 0 |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission et/ou de fusion | 10 638 654 | | | 10 638 654 |
| Primes d'émission en cours de souscription | 0 | | | 0 |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion | -6 538 664 | | | -6 538 664 |
| Écarts de réévaluation | 0 | | | 0 |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif | 0 | | | 0 |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés | 7 702 646 | | | 7 702 646 |
| Réserves | 0 | | | 0 |
| Report à nouveau | 2 777 168 | -705 359 | | 2 071 808,53 |
| Résultat en instance d'affectation | | | | 0 |
| Résultat de l'exercice | | | 4 488 199 | 4 488 199 |
| Acomptes sur distribution ⁽¹⁾ | | | -4 131 000 | -4 131 000 |
| Résultat de l'exercice précédent | 3 425 641 | -3 425 641 | | 0 |
| Acomptes sur distribution de l'exercice précédent | -4 131 000 | 4 131 000 | | 0 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 37 283 444 | 0 | 357 199 | 37 640 644 |

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2022

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

| | EXERCICE 2021 31/12/2021 | EXERCICE 2020 31/12/2020 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 5 136 719 | 4 509 208 |
| Charges facturées | 724 504 | 776 292 |
| Produits annexes | 123 060 | 69 986 |
| Reprises de provisions pour gros entretiens | 314 988 | 118 180 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 381 897 | 5 201 |
| TOTAL I : Produits immobiliers | 6 681 168 | 5 478 866 |
| CHARGES IMMOBILIERES | 0 | 0 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | -724 444 | -776 292 |
| Travaux de gros entretiens | -12 448 | -5 457 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | -72 544 | -83 969 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | -426 970 | -359 488 |
| Autres charges immobilières | -387 930 | -149 713 |
| Dépréciation des créances douteuses | -118 537 | -273 091 |
| TOTAL II : Charges immobilières | -1 742 873 | -1 648 009 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I-II) | 4 938 296 | 3 830 857 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprise de provision d'exploitation | 114 828 | 118 673 |
| Transferts de charges d'exploitation | 0 | 11 155 |
| TOTAL I : Produits d'exploitation | 114 828 | 129 829 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la Société de gestion | -456 305 | -406 030 |
| Charges d'exploitation de la société | -72 977 | -96 523 |
| Diverses charges d'exploitation | -16 386 | -15 957 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | -19 257 | -71 534 |
| Dépréciation des créances douteuses | 0 | 0 |
| TOTAL II : Charges d'exploitation | -564 925 | -590 044 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II) | -450 096 | -460 216 |

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

| | EXERCICE 2021 31/12/2021 | EXERCICE 2020 31/12/2020 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Produits financiers | | |
| Autres produits financiers | 0 | 0 |
| TOTAL I : Produits financiers | 0 | 0 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 0 | 0 |
| Autres charges financières | 0 | 0 |
| TOTAL II : Charges financières | 0 | 0 |
| Résultat financier C = (I-II) | 0 | 0 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 0 | 55 000 |
| TOTAL I : Produits financiers | 0 | 55 000 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| TOTAL II : Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| Résultat exceptionnel D = (I-II) | 0 | 55 000 |
| Résultat net (A+B+C+D) | 4 488 199 | 3 425 641 |

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique

lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 30 septembre 2020 (résolution N°9), la limite de l'autorisation pour le recours à un emprunt a été fixée à 15% de la valeur de réalisation de la SCPI, l'Assemblée Générale du 24 juin 2021 n'a pas remis en cause cette décision.

Par ailleurs, la facilité de caisse d'un montant de 5 000 000 euros a pris fin le 31/12/2021, la possibilité de prolonger cette facilité sera examinée courant février 2022.

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

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition+ Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement ANC n° 2014-03, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'ÉVALUATION DE L'EXPERT REPOSE SUR L'UTILISATION DE DEUX MÉTHODES :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

INFORMATIONS DIVERSES

Coût d'acquisition

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

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

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien

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

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés aux termes du Chapitre III - FRAIS de la Note d'information.

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

$$DP = AL + AC + \frac{(FP - DG)}{1,20}$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

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

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

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 1 par une sortie de ressources.

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

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

Aucune cession d'actif n'a été enregistrée au cours de l'exercice 2021.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 563 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENT POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Par ailleurs, un projet de fusion entre les SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 est envisagé en 2022, la proposition a été soumise au vote du conseil de surveillance du 29 mars 2022, la SCPI Actipierre 1 sera considérée comme une société absorbée.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires

en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de la SCPI ACTIPIERRE 1, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

au 31 décembre 2021

| Rubriques | Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations + | Diminutions - | Valeur Brute à la clôture de l'exercice |
|--|--|-----------------|---------------|---|
| Constructions | 36 032 250 | 15 900 | 0 | 36 048 150 |
| Rénovations, réfections, travaux immobiliers | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aménagements et installations | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aménagements et installations amortissables | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immobilisations en cours | 31 593 | 34 817 | 0 | 66 410 |
| TOTAL | 36 063 843 | 50 717 | 0 | 36 114 560 |

ACTIFS IMMOBILISÉS

au 31 décembre 2021

| | Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations + | Diminutions - | Valeur Brute à la clôture de l'exercice |
|--------------------------------------|--|-----------------|---------------|---|
| Immobilisations incorporelles | 0 | | | 0 |
| Frais d'augmentation de Capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Droits d'occupation | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immobilisations financières | 87 266 | | | 110 522 |
| Immobilisations financières | 87 266 | 23 256 | 0 | 110 522 |
| TOTAL | 87 266 | 23 256 | 0 | 110 522 |

IMMOBILISATIONS EN COURS

au 31 décembre 2021

| | Début d'exercice 2021 | Acquisitions | Cessions | fin d'exercice 2021 |
|--|--------------------------|---------------|----------|------------------------|
| Terrains nus | | | | |
| Terrains et constructions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | 31 593 | 34 817 | | 66 410 |
| Immobilisations en cours de construction | 0 | | | 0 |
| Autres | | | | |
| TOTAL | 31 593 | 34 817 | 0 | 66 410 |

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

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

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

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

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

| Adresse | | | Zone géographique ⁽¹⁾ | m ² pondérés |
|-----------------------|-------|---|----------------------------------|-------------------------|
| Paris | 75001 | 1, rue de Turbigo | P | 320 |
| Paris | 75003 | Quartier de l'Horloge - 166/176, rue Saint-Martin | P | 364 |
| Paris | 75003 | 165, rue du Temple | P | 120 |
| Paris | 75004 | 54, rue des Archives | P | 47 |
| Paris | 75004 | 14, rue de Birague | P | 25 |
| Paris | 75005 | 73, rue Monge | P | 18 |
| Paris | 75005 | 73, quai de la Tournelle | P | 30 |
| Paris | 75005 | 16/20, rue Mouffetard | P | 163 |
| Paris | 75006 | 25, rue Dauphine | P | 110 |
| Paris | 75006 | 70, rue Mazarine | P | 72 |
| Paris | 75006 | 107, rue de Rennes | P | 62 |
| Paris | 75007 | 49, rue de Verneuil | P | 41 |
| Paris | 75007 | 192, rue de Grenelle | P | 91 |
| Paris | 75007 | 53 bis, rue Cler | P | 71 |
| Paris | 75009 | 53, rue des Martyrs | P | 63 |
| Paris | 75009 | 11, rue des Martyrs | P | 62 |
| Paris | 75009 | 72, rue Rochechouart - Lot 127 | P | 38 |
| Paris | 75009 | 72, rue Rochechouart - Lot 5 | P | 54 |
| Paris | 75010 | 10, rue du Château-Landon | P | 50 |
| Paris | 75011 | 193, rue du Faubourg Saint-Antoine | P | 92 |
| Paris | 75012 | 13, place d'Aligre | P | 2 429 |
| Paris | 75014 | 21/23 rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa | P | 190 |
| Paris | 75014 | 2/20, rue de l'Ouest | P | 922 |
| Paris | 75015 | 330, rue Lecourbe | P | 70 |
| Paris | 75015 | 57, rue Vouillé | P | 131 |
| Paris | 75016 | 71, avenue Victor Hugo | P | 137 |
| Paris | 75016 | 115, avenue Victor Hugo | P | 187 |
| Paris | 75016 | 148, avenue Victor Hugo | P | 275 |
| Paris | 75016 | 17, rue de Chaillot | P | 44 |
| Paris | 75016 | 102, rue Boileau | P | 258 |
| Paris | 75017 | 7/11, avenue des Ternes | P | 533 |
| Paris | 75017 | 55, rue de Prony | P | 126 |
| Paris | 75017 | 88, rue Pierre Demours | P | 77 |
| Paris | 75017 | 88, boulevard des Batignolles | P | 247 |
| Paris | 75017 | 18, avenue Mac Mahon | P | 56 |
| Paris | 75017 | 14, rue des Moines | P | 60 |
| Paris | 75017 | 53, rue Legendre | P | 34 |
| Paris | 75017 | 17, rue de la Terrasse | P | 84 |
| Paris | 75018 | 61, rue Marx Dormoy | P | 275 |
| Paris | 75019 | 53, rue de Belleville | P | 53 |
| Paris | 75020 | 26, rue de Ménilmontant | P | 122 |
| Saint-Germain-en-Laye | 78100 | 75, rue au Pain | RP | 184 |
| Saint-Germain-en-Laye | 78100 | 2, rue de Paris | RP | 69 |
| Le Vésinet | 78110 | 23, rue du Maréchal Foch | RP | 127 |
| Le Vésinet | 78110 | 1, Place de l'église | RP | 216 |
| Nanterre | 92000 | 39, avenue Henri Barbusse | RP | 138 |
| Boulogne-Billancourt | 92100 | 54, rue Edouard Vaillant | RP | 75 |

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

| Année d'acquisition | Taux de rentabilité à l'origine en % | Prix d'acquisition | Travaux | Prix de revient 2021 | Prix de revient 2020 |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------|---------|----------------------|----------------------|
| 1985 | 10,07 | 284 317 | 13 950 | 298 267 | 298 267 |
| 1986 | 10,24 | 977 046 | | 977 046 | 977 046 |
| 2017 | 3,05 | 1 035 560 | | 1 035 560 | 1 035 560 |
| 1987 | 10,71 | 140 996 | | 140 996 | 140 996 |
| 1987 | 10,82 | 113 231 | | 113 231 | 113 231 |
| 1985 | 11,11 | 69 207 | 850 | 70 057 | 69 207 |
| 1987 | 10,53 | 172 682 | 850 | 173 532 | 172 682 |
| 1996 | 9,52 | 130 344 | | 130 344 | 130 344 |
| 1985 | 10,00 | 292 702 | 450 | 293 152 | 292 702 |
| 1985 | 10,43 | 322 059 | 1 600 | 323 659 | 323 659 |
| 2017 | 3,62 | 1 061 500 | | 1 061 500 | 1 061 500 |
| 1984 | 10,58 | 50 047 | 4 261 | 54 308 | 50 047 |
| 1985 | 10,70 | 208 380 | 850 | 209 230 | 208 380 |
| 1986 | 10,19 | 372 765 | 1 600 | 374 365 | 374 365 |
| 1986 | 10,44 | 116 087 | 12 854 | 128 941 | 128 941 |
| 1994 | 9,56 | 228 674 | 850 | 229 524 | 228 674 |
| 2007 | 6,00 | 212 503 | | 212 503 | 212 503 |
| 2007 | 6,01 | 311 613 | | 311 613 | 311 613 |
| 1987 | 10,87 | 97 043 | | 97 043 | 97 043 |
| 1987 | 10,63 | 221 051 | | 221 051 | 221 051 |
| 2010 | 5,75 | 6 378 000 | | 6 378 000 | 6 378 000 |
| 1984 | 10,54 | 231 570 | 2 650 | 234 220 | 231 570 |
| 1985 | 10,00 | 1 879 583 | 6 112 | 1 885 695 | 1 885 695 |
| 1987 | 11,02 | 127 402 | 950 | 128 352 | 127 402 |
| 2007 | 6,74 | 550 000 | 1 600 | 551 600 | 551 600 |
| 1985 | 10,14 | 364 015 | 2 345 | 366 360 | 364 015 |
| 1985 | 10,04 | 971 837 | 1 200 | 973 037 | 971 837 |
| 2014 | 5,00 | 3 755 167 | | 3 755 167 | 3 755 167 |
| 1985 | 10,07 | 109 250 | | 109 250 | 109 250 |
| 1986 | 10,58 | 214 945 | | 214 945 | 214 945 |
| 1982 | 10,33 | 401 019 | 7 699 | 408 718 | 408 718 |
| 1985 | 11,28 | 252 161 | | 252 161 | 252 161 |
| 1986 | 11,10 | 131 199 | | 131 199 | 131 199 |
| 1986 | 10,74 | 473 342 | 850 | 474 192 | 473 342 |
| 1986 | 9,00 | 358 255 | 450 | 358 705 | 358 255 |
| 1987 | 10,93 | 138 724 | | 138 724 | 138 724 |
| 1987 | 10,54 | 92 974 | 1 200 | 94 174 | 92 974 |
| 2001 | 8,60 | 307 185 | | 307 185 | 307 185 |
| 1988 | 10,54 | 364 386 | 19 721 | 384 107 | 384 107 |
| 1987 | 10,56 | 71 308 | 1 600 | 72 908 | 72 908 |
| 1988 | 10,64 | 171 447 | | 171 447 | 171 447 |
| 2003 | 12,60 | 294 619 | | 294 619 | 294 619 |
| 2010 | 6,30 | 950 000 | | 950 000 | 950 000 |
| 1983 | 11,00 | 99 687 | | 99 687 | 99 687 |
| 1984 | 10,00 | 265 146 | 81 993 | 347 139 | 308 589 |
| 1987 | 9,74 | 80 798 | 1 650 | 82 448 | 80 798 |
| 2007 | 6,94 | 405 200 | 7 036 | 412 236 | 410 936 |

| Adresse | | | Zone géographique ⁽¹⁾ | m ² pondérés |
|----------------------------------|-------|--|----------------------------------|-------------------------|
| Montrouge | 92120 | 1, rue Louis Rolland / 82, avenue A. Briand | RP | 396 |
| Issy-les-Moulineaux | 92130 | 16, rue Hoche | RP | 135 |
| Clamart | 92140 | 12/24, avenue Jean Jaurès | RP | 183 |
| La Garenne-Colombes | 92250 | 18 Bis, rue Voltaire | RP | 333 |
| La Garenne-Colombes | 92250 | 5/7, Place de la Liberté | RP | 476 |
| Sèvres | 92310 | 84/90, Grande Rue | RP | 181 |
| Ville d'Avray | 92410 | 16, rue de Marnes | RP | 780 |
| Rueil-Malmaison | 92500 | 10, rue du Château | RP | 146 |
| Rueil-Malmaison | 92500 | 109, avenue Paul Doumer | RP | 1 554 |
| Villemomble | 93250 | 168, Grande Rue | RP | 490 |
| Nogent-sur-Marne | 94130 | 7b/9, rue Paul Bert | RP | 132 |
| Le Kremlin-Bicêtre | 94270 | 120, avenue de Fontainebleau | RP | 314 |
| Sucy-en-Brie | 94370 | 2, rue du Clos de Pacy - 9 Ter, rue Maurice Berteaux | RP | 2 648 |
| Vitry-sur-Seine | 94400 | 19, rue Marguerite Duras - rue du Port à l'Anglais | RP | 913 |
| Vitry-sur-Seine | 94400 | 21/25, avenue du 8 mai 1945 | RP | 206 |
| Champigny-sur-Marne | 94500 | 51, rue Louis Talamoni | RP | 344 |
| TOTAL COMMERCES | | | | 18 242 |
| Saint-Germain-en-Laye | 78100 | 75, rue au Pain - 2, rue Ducastel | RP | 474 |
| Evry | 91000 | 9/11, boulevard de l'Europe | RP | 358 |
| TOTAL COMMERCES + BUREAUX | | | | 831 |
| Evry | 91000 | 4, boulevard de l'Europe | RP | 180 |
| TOTAL BUREAUX | | | | 180 |
| TOTAL GENERAL | | | | 19 253 |

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

| Année d'acquisition | Taux de rentabilité à l'origine en % | Prix d'acquisition | Travaux | Prix de revient 2021 | Prix de revient 2020 |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| 1987 | 10,32 | 318 847 | | 318 847 | 318 847 |
| 1985 | 10,00 | 86 143 | 34 359 | 120 502 | 120 502 |
| 1985 | 10,50 | 223 033 | | 223 033 | 223 033 |
| 2000 | 9,07 | 358 255 | | 358 255 | 358 255 |
| 2008 | - | 1 055 234 | | 1 055 234 | 1 055 234 |
| 1984 | 11,26 | 191 172 | | 191 172 | 191 172 |
| 1983 | 10,44 | 254 546 | 1 200 | 255 746 | 254 546 |
| 1984 | 10,50 | 128 897 | 450 | 129 347 | 128 897 |
| 1986 | 11,56 | 609 796 | | 609 796 | 609 796 |
| 1984 | 10,75 | 293 464 | | 293 464 | 293 464 |
| 1988 | 10,93 | 149 891 | | 149 891 | 149 891 |
| 1985 | 10,97 | 259 163 | | 259 163 | 259 163 |
| 1986 | 10,15 | 884 204 | 450 | 884 654 | 884 204 |
| 2016 | 5,53 | 3 104 576 | | 3 104 576 | 3 104 576 |
| 1984 | 11,33 | 140 558 | 1 350 | 141 908 | 140 558 |
| 1987 | 12,39 | 381 123 | 900 | 382 023 | 381 123 |
| | | 34 295 929 | 213 880 | 34 509 809 | 34 446 203 |
| 1983 | 9,63 | 756 986 | 19 225 | 776 211 | 758 708 |
| 1987 | 10,51 | 644 400 | 1 200 | 645 600 | 644 400 |
| | | 1 401 386 | 20 425 | 1 421 812 | 1 403 108 |
| 1985 | 11,66 | 182 939 | | 182 939 | 182 939 |
| | | 182 939 | - | 182 939 | 182 939 |
| | | 35 880 254 | 234 306 | 36 114 560 | 36 032 250 |

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

| Créances | 31/12/2021 | 31/12/2020 | Dettes | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------|
| Créances locataires | 911 027 | 1 364 915 | Emprunt | 0 | 0 |
| Charges locatives | 0 | 0 | Intérêts courus sur emprunt | 0 | 0 |
| Charges contractuelles | 0 | 0 | Dépôts reçus | 1 394 219 | 1 373 685 |
| LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS | 911 027 | 1 364 915 | DETTES FINANCIÈRES | 1 394 219 | 1 373 685 |
| Créances fiscales | 39 468 | 165 409 | Locataires créditeurs | 279 814 | 554 139 |
| Fournisseurs débiteurs | 0 | 0 | Provisions charges locatives | 0 | 0 |
| Syndics | 2 501 452 | 2 341 824 | Gérants | 0 | 0 |
| Autres débiteurs | 156 572 | 141 284 | Fournisseurs | 437 191 | 319 799 |
| | | | Dettes fiscales | 307 156 | 353 265 |
| AUTRES CRÉANCES | 2 697 492 | 2 648 516 | Autres dettes d'exploitation | 2 114 081 | 2 154 038 |
| Provisions pour locataires douteux | -449 909 | -713 270 | Associés | 2 091 656 | 2 185 201 |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES | -449 909 | -713 270 | DETTES D'EXPLOITATION | 5 229 898 | 5 566 442 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 3 158 610 | 3 300 161 | TOTAL GÉNÉRAL | 6 624 117 | 6 940 127 |

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

| Provisions | Au 31/12/2020 | Dotations | Reprises non consommées | Reprises consommées | Au 31/12/2021 |
|--|------------------|----------------|-------------------------|---------------------|----------------|
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | | |
| Grosses réparations | 357 988 | 426 970 | 2 600 | 312 388 | 469 970 |
| Risques et charges | 158 843 | 19 257 | 114 828 | 0 | 63 272 |
| Créances douteuses | 713 270 | 118 537 | 149 007 | 232 891 | 449 909 |
| TOTAL | 1 230 101 | 564 764 | 266 435 | 545 279 | 983 151 |

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

au 31 décembre 2021

| Montant provision 01/01/2021 | Dotation | | Reprise | | MONTANT PROVISION 2021 |
|------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------|
| | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01 janv 2021 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01 janv 2021 | |
| 357 988 | 0 | 426 970 | | 314 988 | 469 970 |
| | | 426 970 | | 314 988 | |

| | Montant provision 01/01/2021 | Durée | Montant provision 31/12/2021 |
|-----------------------------------|------------------------------|-------|------------------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur 2021 | 314 988 | | 0 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2022 | 40 000 | 5 | 462 370 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2023 | 0 | 4 | 0 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2024 | 2 000 | 3 | 3 600 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 1 000 | 2 | 2 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 | 0 | 1 | 2 000 |
| TOTAL | 357 988 | | 469 970 |

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Charges immobilières non récupérables | | |
| Impôts & taxes non récupérables | 25 678 | 28 919 |
| Solde de charges de reddition | 49 354 | 66 681 |
| Charges sur locaux vacants | 15 809 | 26 159 |
| Travaux - Remise en état | 72 544 | 83 969 |
| Charges non récupérables | 64 198 | 27 954 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 232 891 | - |
| Dotations pour créances douteuses | 118 537 | 273 091 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | 579 011 | 506 773 |
| charges immobilières récupérables | | |
| Impôts & taxes diverses | 313 795 | 308 106 |
| Charges immobilières refacturables | 399 462 | 484 819 |
| Autres charges refacturables | 11 187 | (16 633) |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | 724 444 | 776 292 |
| Charges d'exploitation | | |
| Honoraires Commissaires aux comptes | 15 575 | 15 440 |
| Honoraires Notaires / Expertise | 17 367 | 17 365 |
| Honoraires Dépositaire | 12 488 | 12 977 |
| Honoraires de commercialisation | - | - |
| Cotisations | 792 | 818 |
| Frais d'acquisition des immeubles | - | - |
| Frais de cession des immeubles | - | 6 730 |
| Autres frais | 5 106 | 8 234 |
| Contribution Economique Territoriales | 21 648 | 34 959 |
| TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS | 72 977 | 96 523 |
| Diverses charges d'exploitation | | |
| Indemnisation du Conseil de surveillance | 16 370 | 15 957 |
| Charges diverses | 16 | 1 |
| TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 16 386 | 15 957 |
| Commissions versées à la Société de gestion | | |
| Commissions Gestion Immobilière | 456 305 | 401 605 |
| Commissions sur arbitrages | - | 4 425 |
| Commissions de souscription | - | - |
| TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 456 305 | 406 030 |

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

| En euros | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Dettes garanties (nantissements, hypothèques) | | |
| Engagements donnés | | |
| Actifs sous promesses de vente | | |
| Engagements reçus | | |
| Emprunt non utilisé | | |
| Facilité de caisse | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Prise en charge de travaux futurs | | |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | | |
| Aval, cautions | | |
| Cautions reçues des locataires | 137 926 | 1 361 814 |

Les autres informations

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

| | 2017 | % du total des revenus | 2018 | % du total des revenus | 2019 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Revenus | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 35,15 | 96,33% | 35,08 | 99,23% | 34,24 | 99,95% | 29,93 | 98,59% | 34,38 | 100,00% |
| Produits financiers avant P.L. | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,01% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Produits divers | 1,34 | 3,67% | 0,27 | 0,78% | 0,02 | 0,05% | 0,43 | 1,43% | 0,00 | 0,00% |
| TOTAL | 36,49 | 100,00% | 35,36 | 100,00% | 34,26 | 100,00% | 30,36 | 100,00% | 34,38 | 100,00% |
| Charges | | | | | | | | | | |
| Commissions de gestion | 3,45 | 9,46% | 3,20 | 9,06% | 3,09 | 9,01% | 2,65 | 8,74% | 2,98 | 8,67% |
| Autres frais de gestion | 1,67 | 4,58% | 0,87 | 2,47% | 0,76 | 2,22% | 0,74 | 2,43% | 0,58 | 1,71% |
| Entretien du Patrimoine | 0,44 | 1,21% | 1,19 | 3,37% | 0,93 | 2,71% | 0,58 | 1,92% | 0,56 | 1,61% |
| Charges locatives non récupérables | 1,57 | 4,31% | 1,39 | 3,94% | 1,25 | 3,64% | 0,98 | 3,22% | 2,54 | 7,37% |
| SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES | 7,13 | 19,55% | 6,66 | 18,85% | 6,02 | 17,58% | 4,95 | 16,31% | 6,66 | 19,36% |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| Patrimoine | 0,43 | 1,17% | 0,32 | 0,91% | 0,59 | 1,72% | 0,47 | 1,54% | 0,13 | 0,37% |
| 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 | -0,88 | -2,40% | -0,53 | -1,50% | -0,73 | -2,13% | 0,80 | 2,64% | -0,02 | -0,05% |
| Autres | -0,85 | -2,34% | 0,09 | 0,25% | 0,43 | 1,27% | 1,75 | 5,77% | -1,72 | -5,01% |
| SOUS TOTAL CHARGES INTERNES | -1,30 | -3,57% | -0,12 | -0,34% | 0,29 | 0,86% | 3,02 | 9,95% | -1,61 | -4,70% |
| TOTAL DES CHARGES | 5,82 | 15,98% | 6,54 | 18,51% | 6,31 | 18,44% | 7,97 | 26,26% | 5,04 | 14,66% |
| RÉSULTAT COURANT | 30,67 | 84,05% | 28,82 | 81,50% | 27,95 | 81,60% | 22,39 | 73,76% | 29,33 | 85,33% |
| Variation du report à nouveau | 1,17 | 3,21% | -1,38 | -3,88% | -1,25 | -3,63% | -4,61 | -15,16% | 2,33 | 6,80% |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 29,50 | 80,84% | 30,20 | 85,41% | 29,20 | 85,24% | 27,00 | 88,94% | 27,00 | 78,54% |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 29,50 | 80,84% | 30,20 | 85,41% | 29,20 | 85,23% | 27,00 | 88,93% | 27,00 | 78,53% |

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

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

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

La SCPI ACTIPIERRE 1 serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 collaborateurs.

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

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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

EFFET DE LEVIER

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

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

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

La SCPI ACTIPIERRE 1 peut recourir à l'emprunt, si nécessaire, aux conditions que la Société de gestion jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI.

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

Levier selon Méthode Brute : 94%
Levier selon Méthode Engagement : 100%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Évaluation
 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
 Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum

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

Les investissements sous-jacents à ACTIPIERRE 1 ne prennent pas en compte les critères de l'Union

européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 1 est assurée pour un mandat de 3 ans prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2022, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale Mixte

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 1 et aux dispositions légales, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel, rédigé en concertation avec tous ses membres, sur l'exercice de 12 mois clôturé le 31 décembre 2021.

Lors de cet exercice, les membres du conseil se sont réunis à plusieurs reprises et en particulier le 29 mars dernier pour comme à l'accoutumé examiner les comptes de l'exercice écoulé. L'assemblée 2022 étant une année de renouvellement du conseil de surveillance, j'en profite pour remercier l'ensemble des membres pour leur assiduité et le travail effectué.

Cette année a été une année charnière pour la Scpi dans la mesure où des modifications importantes ont été discutées avec la société de gestion amenant des résolutions particulières sur lesquelles vous allez avoir à vous prononcer.

Nous avons demandé depuis longtemps à la société de gestion de faire en sorte de nous trouver des solutions pour améliorer le résultat de la Scpi dans la mesure où ce dernier est depuis plusieurs années maintenu uniquement grâce à la distribution de réserves.

La valorisation des actifs achetés généralement de longue date fait que la valorisation de la part reste à un très bon niveau mais le résultat ne décolle pas et il ne pourra décoller que si nous prenons un biais plus dynamique sur les investissements et donc sur le développement.

Face à cette problématique la société de gestion qui était bien consciente du problème nous a proposé une fusion des 3 structures ACTIPIERRE.

Cette solution a fait l'objet de plusieurs présentations et de multiples débats au sein des conseils de surveillance concernés.

Quelles sont les avantages d'une fusion des 3 structures ? D'abord une meilleure lisibilité du produit auprès des distributeurs : un seul produit répondant à la thématique du commerce en pied d'immeubles plutôt en région parisienne. Ensuite un meilleur accès au crédit, la taille plus importante permettant bien sûr un accès au crédit plus important.

La fusion des 3 entités devrait également augmenter la volumétrie du marché secondaire.

Une fusion permettrait également une meilleure dilution des risques : le seul actif de l'avenue des Ternes à Paris représente 18% des actifs de notre SCPI ACTIPIERRE 1 ! Enfin la fusion entraîne bien sûr des frais, mais les simulations qui nous ont été exposées montrent que le

niveau de résultat des prochaines années ne sera pas impacté défavorablement.

En contrepartie de cette fusion votre conseil de surveillance a obtenu l'engagement de la société de gestion sur une baisse de sa rémunération qui sera ramené à 8.20%, soit une économie moyenne annuelle d'à peu près 50 000 €.

Vous aurez donc à vous prononcer sur ce point et vous l'avez compris après ces discussions le conseil de surveillance de votre Scpi vous invite à voter favorablement sur toutes les résolutions à caractère extraordinaire, attenantes à la fusion.

Pour l'heure, concernant l'année 2021, et au niveau macro-économique, après une année 2020 en forte récession d'un niveau de 8.1%, le plus fort jamais enregistré depuis la seconde guerre mondiale, la reprise s'est faite en 2021 et la croissance a été de 7 %.

Nous n'avons donc assisté en 2021 qu'à un rattrapage partiel de l'activité.

L'important reste la suite, et pour 2022, la croissance escomptée tournerait autour d'un petit 3%, mais il existe de grandes incertitudes avec la forte reprise de l'inflation, la guerre qui a éclaté en Ukraine, et la remontée des taux d'intérêt.

Le risque possible d'une inflation forte et durable n'est pas forcément un élément négatif dans l'immobilier à condition que le gouvernement ne nous empêche pas de répercuter la hausse des indices sur les loyers.

La hausse des taux d'intérêt pourrait avoir des répercussions sur les prix de marché au moins à moyen terme et surtout sur les coûts d'emprunt si nous y recourons.

Le paradoxe de cette crise a été que les actifs situés en secteur prime plutôt que de baisser ont augmenté en particulier à Paris, et cela sans doute à cause de l'accroissement sans précédent des liquidités qui ont été injectées dans l'économie par les Etats.

Nous étions pourtant convaincus que la crise finirait par nous donner accès à des investissements de qualité à des prix plus intéressants, mais ce n'est pas encore le cas.

Nous sommes donc restés confrontés au problème que nous avons depuis plusieurs années, à savoir investir sur notre cible stratégique avec des taux corrects qui ne fassent pas baisser outre mesure le taux global de rentabilité, et le peu d'investissements qui nous ont été proposés ne rentrent pas dans ces critères.

La Scpi n'a de ce fait signé aucun acte d'achat sur l'exercice.

Les comptes qui vous sont présentés sont bien meilleurs en 2021 que l'année dernière du fait d'une forte progression des loyers facturés, loyers qui avaient fait l'objet d'abandons ou d'allègements en 2020.

Les comptes ont également fait l'objet de reprises de provisions non négligeables, suite au bon suivi et accompagnement que la société de gestion a effectués auprès de la clientèle.

De ce fait le compte d'exploitation fait ressortir un résultat d'activité immobilière qui passe de 3 830 857€ à 4 938 826€ soit une progression de 1 107 969€ et 28.9%

Globalement pour les commerces, les investissements pour 2021 sont en baisse de 33%, mais les pieds d'immeubles dans les quartiers prime restent une valeur refuge, cible sur laquelle votre SCPI est investie majoritairement.

L'extrême faiblesse des taux a continué à favoriser la valorisation de votre patrimoine par les experts, malgré une petite baisse globale qui se limite à 1.05%, essentiellement due à certaines baisses de loyer.

Le taux d'occupation financier est revenu pour 2021 à 96.56%, taux très proche de son niveau de 2019 qui était de 96.89%, la surface globale des locaux vacants est faible puisqu'elle représente 244 mètres carrés.

La Scpi montre là encore la qualité de ses actifs, par rapport à des métropoles ou des secteurs parisiens ou il commence à y avoir pas mal de locaux vacants.

Les prévisions de résultat de 2022 sont en baisse cette fois-ci non plus à cause de l'activité mais à cause de travaux de désamiantage qui sont à effectuer en particulier sur l'actif de Saint Germain en Laye.

Ces travaux sont nécessaires pour garder un patrimoine opérationnel qui puisse se louer dans de bonnes conditions, et ils ne pourront pas être passés dans les comptes d'immobilisations, en accord avec la réglementation comptable.

Suite à l'absence de biens achetés sur cet exercice et de l'absence d'arbitrages le surinvestissement global reste à 902 924 €.

Nous vous rappelons à ce propos que vous avez voté en assemblée générale en 2020, une résolution donnant à la société de gestion la possibilité de faire des acquisitions à crédit dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de notre SCPI : nous avons donc un outil à disposition pour pouvoir acquérir des biens sur des volumes plus importants si des occasions se présentent, et cette opportunité sera bien entendu accrue avec la fusion. Cette résolution doit bien être comprise comme étant un outil possible d'action pour acheter des biens de qualité dont les prix pourraient baisser à court terme et qui nous permettrait de bénéficier d'un effet de levier en profitant de taux très bas, pour renforcer les profits de votre SCPI. Cet outil devra cependant être utilisé avec parcimonie si les taux remontent fortement en 2022. Il reste pour l'instant un outil d'utilisation facile pour faire progresser le résultat, à condition encore une fois de trouver des biens de qualité avec des rentabilités suffisantes.

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

- Les loyers de l'exercice passent de 4 509 208 € à 5 136 719 € en 2021 soit une hausse de 627 511 € soit +13.91%
- Le coût des dépréciations pour créances douteuses passe de 267 890 € à -196 451 € soit une baisse substantielle de 464 341 €. Cette forte baisse est le reflet d'un taux de recouvrement bien meilleur que prévu sur les créances clients.
- Le coût du gros entretien est en baisse passant de 241 308 € à 111 982 €.
- Le résultat de la SCPI est de 4 488 199 € contre 3 425 641 € au 31 décembre 2021 soit une hausse de 1 062 558 € et 38 %

Par rapport à ces chiffres, il apparaît que la crise du covid a finalement été plutôt bien traversée.

Les relocations et renouvellements de baux ont été un peu plus importants que l'exercice précédent puisqu'ils ont porté sur 1 333 mètres carrés, avec un taux de 92% des loyers précédents, signe d'une clientèle locataire qui discute plus qu'avant les prix, sans que les choses soient pour l'instant inquiétantes.

La distribution de revenu s'est élevée cette année à 27 € par part, niveau identique à celui de 2020.

Ce revenu distribué est un peu en dessous du résultat de l'exercice qui ressort à 29.33 € par part, sachant que pendant la période de crise, nous avons fait en sorte que le report à nouveau joue parfaitement son rôle d'amortisseur, c'est-à-dire permettre au moins de maintenir le trend de revenus. Ce report à nouveau au 31 décembre 2021 représente 15.88 € par part, sachant qu'il a été fortement abondé par le changement de méthode comptable concernant les travaux. Avec ces changements comptables une bonne partie des travaux passe à présent directement dans les comptes d'actif sans générer pour autant de survaleur.

Compte tenu du maintien de la distribution, mais de la légère baisse cette année du prix moyen acquéreur de la part, le taux de distribution ressort à 4.71%, très légèrement en hausse sur l'année dernière : taux de 4.47 %.

Le taux 2021 reste néanmoins un peu supérieur aux SCPI de même catégorie et très au-dessus du rendement de l'OAT 10 ans proche de zéro.

Le marché des parts a été nettement plus actif en 2021 que les années précédentes puisque le volume échangé a été de 3238 parts contre 1859 l'année dernière.

Malgré le fait que le nombre de parts à l'achat a doublé, 5621 cette année contre 2809 l'année dernière, le prix de la part n'a augmenté que de 4.8%.

Il semble donc que certains acheteurs aient pris conscience du faible niveau de prix de marché par rapport au prix d'expertise.

Le prix d'exécution reste cependant encore très inférieur au prix de réalisation 628.06 € et au prix de reconstitution 749.19 €.

Ce rapport est bien évidemment écrit avec les éléments dont nous disposons fin mars, il semble que dans l'esprit de tous, beaucoup d'incertitudes demeurent sur l'année en cours qui auront peut-être encore des répercussions sur les performances des Scpi.

A quel niveau seront les taux d'intérêt d'ici la fin de l'année, quel sera le niveau « de croisière » de l'inflation, comment va évoluer le cours des matières premières, tout cela avec forcément des conséquences sur la consommation et donc sur le commerce.

Les documents prévisionnels qui nous ont été présentés par la société de gestion font apparaître un exercice 2022 avec un résultat en baisse sur cet exercice essentiellement du fait de gros travaux de désamiantage et avec des hypothèses d'activité prudentes.

Prenons cependant en compte le fait que notre SCPI reste en bonne santé, son endettement nul, les réserves dont elle dispose au niveau de son report à nouveau et des plus-values réalisées font qu'elle possède des atouts majeurs pour affronter l'avenir.

L'opération de fusion comme il vous l'a été indiqué au début du rapport devrait être un levier de renouveau pour notre Scpi, c'est en tous cas la raison pour laquelle votre conseil après des discussions et négociations assez longues a finalement retenu cette proposition.

Votre Conseil donne donc, aux conditions de majorité requises un avis favorable à toutes les résolutions qui vont vous être soumises, concernant cette assemblée générale mixte.

Nous vous demandons cependant d'être attentifs aux

rapports du commissaire aux comptes, qui n'ont pas été portés à la connaissance du conseil à ce jour.

Le conseil de surveillance malgré plusieurs demandes ne dispose toujours pas du rapport du dépositaire.

Je vous invite bien sûr à voter, car il est important qu'un éventail le plus large possible d'associés s'exprime, en étant le plus possible attentif à la notice transmise par la société de gestion de façon à éviter les votes nuls.

Je vous rappelle également que comme l'année dernière la présidence de l'assemblée sera assurée par le Président du Conseil de Surveillance ou le Vice-Président, ou, à défaut encore, par le secrétaire du Conseil : évitez donc d'émettre des pouvoirs sans mention de mandataire (pouvoirs en blancs), c'est-à-dire évitez d'émettre des formulaires qui ne seraient que datés et signés.

En effet, dans ce cas et en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres (par exemple une résolution présentée par les associés et non agréée par la Société de Gestion).

Fait à LILLE le 31 Mars 2022

Le Président du Conseil de Surveillance

Frédéric BODART

Adresse mail : bodart.fred@orange.fr

Ce rapport a été établi en concertation avec tous les membres du conseil de surveillance

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

**A l'Assemblée Générale
ACTIPIERRE 1,**

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Actipierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre

en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2022
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÈGLEMENTÉES

Aux Associés SCPI ACTIPIERRE 1

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Avec la société de gestion AEW CILOGER

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

— Une commission de souscription afin de préparer les

augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements : 10% HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission). Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

— Une commission de gestion pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 9,20% HT du montant des produits locatifs HT encaissés.
Au titre de 2021, cette commission s'élève à 456 305 €.

— Une commission de cession de parts :

- Si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 10.2 des statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).
- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 123,42 euros hors taxes, soit 148,10 euros taxes comprises au 1er janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

— Une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

— Une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

LE RAPPORT SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUÉS DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE FUSION ABSORPTION DES SCPI ACTIPIERRE 1 ET ACTIPIERRE 2 PAR LA SCPI ACTIPIERRE 3

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (« S.C.P.I ») ACTIPIERRE 1 et conformément aux dispositions de l'article L.236-10 du Code de Commerce sur renvoi de l'article L.214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI ACTIPIERRE 1 par la SCPI ACTIPIERRE 3.

L'actif net apporté la SCPI absorbée est arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 21 avril 2022 par les représentants de la société AEW, société de gestion des deux SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, 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 apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société de gestion AEW, commune aux deux SCPI, ACTIPIERRE 1 (ci-après dénommée « la Société Absorbée ») et ACTIPIERRE 3 (ci-après dénommée « la Société Absorbante ») a établi un projet de fusion de ces dernières, après avis de leurs conseils de surveillance respectifs. Les motifs et buts de la fusion sont exposés au paragraphe II de l'exposé du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable, décrit dans la deuxième partie du projet de traité de fusion, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2022. Toutes les opérations actives et passives, faites par la Société Absorbée depuis le 1er janvier 2022 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante porteront jouissance à compter du 1er avril 2022.

Pour la valorisation des apports, a été retenue la valeur de réalisation figurant dans l'état du patrimoine de la SCPI ACTIPIERRE 1 issu des comptes au 31 décembre 2021, calculée conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et retraitée d'une distribution exceptionnelle à décider par l'Assemblée générale du 3 juin 2022. Cette valeur reflète l'actif net au 31 décembre 2021 de la SCPI ACTIPIERRE 1, après imputation de l'ensemble des distributions prévues au titre de l'exercice. Nous rappelons qu'elle prend en compte la valeur de réalisation des immeubles détenus en direct, résultant d'une expertise immobilière indépendante au 31 décembre 2021 (valeur venant remplacer les valeurs nettes comptables des immeubles et les provisions pour gros entretiens y afférentes) augmentée de la valeur des autres actifs et passifs.

Les rapports d'expertise ont été établis par la société BNPPARIBAS REAL ESTATE.

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

| | |
|---|--------------------|
| ACTIF NET APPORTÉ | en € |
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | 94 097 000 |
| Total actif immobilisé | 94 097 000 |
| Autres immobilisations financières | 110 522 |
| Créances d'exploitation | 3 158 610 |
| Disponibilités | 5 414 310 |
| Total actifs d'exploitation | 8 683 442 |
| Total actif apporté | 102 780 442 |
| PASSIF PRIS EN CHARGE | |
| Provisions pour risques et charges | 63 272 |
| Dettes financières | 1 394 219 |
| Dettes d'exploitation | 5 229 898 |
| Distribution exceptionnelle à prendre en charge | 446 760 |
| Total des passifs apportés | 7 134 149 |
| Actif net apporté | 95 646 293 |

La SCPI ACTIPIERRE 3 reprendra également les engagements de toute nature de la SCPI ACTIPIERRE 1, tels que décrits dans la première partie du projet de traité de fusion.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI ACTIPIERRE 1, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs de parts d'arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant le versement d'une soulte) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement d'une soulte).

Soulte mise à part, la différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI ACTIPIERRE 1 et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 constituera la prime de fusion.

DILIGENCES REALISÉES

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission ; ces diligences ont consisté à :

- contrôler la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs pris en charge par la Société Absorbante ;
- revoir les méthodes et hypothèses retenues dans les expertises immobilières ;

- analyser les valeurs proposées dans le projet traité de fusion ;
- vérifier jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur globale des apports de la SCPI ACTIPIERRE 1, s'élevant à 95 646 293 euros, n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que l'actif net apporté par la Société Absorbée est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 augmentée de la prime de fusion.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2022
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

LE RAPPORT SUR LA RÉMUNÉRATION DES APPORTS EFFECTUÉS DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE FUSION ABSORPTION DES SCPI ACTIPIERRE 1 ET ACTIPIERRE 2 PAR LA SCPI ACTIPIERRE 3

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (« SCPI ») ACTIPIERRE 1 et conformément aux dispositions de l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI ACTIPIERRE 1 par la SCPI ACTIPIERRE 3.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 21 avril 2022 par les représentants de la société AEW, société de gestion des deux SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La société de gestion AEW, commune aux deux SCPI, ACTIPIERRE 1 (ci-après dénommée « la Société Absorbée ») et ACTIPIERRE 3 (ci-après dénommée « la Société Absorbante ») a établi un projet de traité de fusion relatif à ces sociétés, après avis de leurs conseils de surveillance respectifs. Les motifs et buts de la fusion sont exposés au paragraphe II dans l'exposé du projet de traité de fusion. Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable, décrit dans la première partie du projet de traité de fusion, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L.214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2022. Toutes les opérations actives et passives, faites par la Société Absorbée depuis le 1er janvier 2022 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante porteront jouissance à compter du 1er avril 2022.

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

Diligences mises en œuvre

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés des Sociétés Absorbées et de la Société Absorbante sur les valeurs relatives retenues afin de déterminer le rapport d'échange et d'apprécier le caractère équitable de ce dernier. Elle ne

saurait être assimilée à une mission de « due diligence » menée pour un prêteur ou un acquéreur et, ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut être utilisé dans ce contexte.

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

Ces diligences nous ont conduit notamment à :

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

Méthodes d'évaluation et valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

La valeur relative attribuée aux parts est déterminée sur la base d'une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertise des patrimoines immobiliers au 31 décembre 2021, déterminées par chacun des experts indépendants des SCPI et la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, hors provisions pour gros entretiens, déterminée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2021 par la société de gestion, examinés par les conseils de surveillance s'étant tenus le 29 mars 2022 pour les SCPI ACTIPIERRE 1 et la SCPI ACTIPIERRE 3. Les comptes de la SCPI ACTIPIERRE 3 ont été certifiés le 21 avril 2022 par le cabinet Mazars et nous avons certifiés ceux de la SCPI ACTIPIERRE 1 le 21 avril 2022, comptes joints en annexe au traité de fusion.

Cette valeur patrimoniale a été corrigée du résultat et des distributions du premier trimestre 2022 pour établir les valeurs par parts suivantes :

- 626,02 euros par part pour la SCPI ACTIPIERRE 1,
- 350,43 euros par part pour la SCPI ACTIPIERRE 3.

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

Le choix de l'utilisation des valeurs patrimoniales pour déterminer la valeur des parts nous semble appropriée au regard des caractéristiques des deux SCPI et notamment le fait qu'elle détiennent des actifs immobiliers comparables et qu'elles ont vocation à distribuer des revenus réguliers à leurs associés.

Critères d'évaluation écartés

Les autres méthodes de valorisation du type discounted cash-flow, comparaison avec des sociétés comparables ou multiples ont été écartées car elles ne sont pas adaptées aux caractéristiques des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 3 et aux méthodes couramment utilisées pour ce type d'opération par le marché.

APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE

Rapport d'échange proposé par les parties

Après calculs établis par votre société de gestion, le rapport d'échange ressort par convention à 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3 pour 0,560 parts de la SCPI ACTIPIERRE 1.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, dans le cas où un associé de la SCPI absorbée ne pourrait obtenir en échange de l'ensemble de ses parts un nombre entier de parts de la SCPI ACTIPIERRE 3, il pourra recevoir :

- soit le nombre entier de parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à la SCPI ACTIPIERRE 3,
- soit le nombre entier de parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par la SCPI ACTIPIERRE 3 au profit de l'associé.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de la part de la SCPI ACTIPIERRE 3 retenue pour déterminer la parité de fusion, soit 350,43 €.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI ACTIPIERRE 1, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3.

La différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI ACTIPIERRE 1 soit 95 646 293 € et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3, qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte dans le cadre de la gestion des rompus du choix des associés de la SCPI ACTIPIERRE 1 entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion. Celle-ci sera inscrite au passif du Bilan de la SCPI ACTIPIERRE 3 et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

Diligences mises en œuvre par le commissaire aux comptes

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

En particulier, nous nous sommes appuyés sur les travaux précédemment décrits que nous avons mis en œuvre à l'effet de vérifier la pertinence des valeurs attribuées à chacune des sociétés participant à l'opération.

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

Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange, commentaires et/ou observations éventuels

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

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3 pour 0,560 part de la SCPI ACTIPIERRE 1, présente un caractère équitable.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2022

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



Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire, conformément à la loi et aux statuts de votre société, à l'effet de vous soumettre, dans la partie extraordinaire de ladite assemblée, le projet de fusion-absorption par la société ACTIPIERRE 3 de votre société.

Vous avez pu prendre connaissance du projet de fusion signé le 21 avril 2022 entre les deux sociétés ainsi qu'avec la société ACTIPIERRE 2 dont l'absorption concomitante est également prévue par la société ACTIPIERRE 3, du rapport de votre Commissaire aux comptes ainsi que de l'ensemble des documents relatifs à cette fusion qui ont été mis à votre disposition.

Motifs de la fusion

Les trois SCPI ACTIPIERRE 3, ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 présentent des stratégies d'investissement et des patrimoines très proches dans leur localisation et leur composition, Par ailleurs, les trois SCPI ACTIPIERRE 3, ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 font l'objet d'une gestion alignée avec des reports à nouveau et des provisions pour gros entretiens significatifs.

De ces constats découle le projet de fusion des trois SCPI ACTIPIERRE 3, ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2, qui vise à permettre :

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

Apports de la société ACTIPIERRE 1

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la désignation et l'évaluation de l'actif de la société ACTIPIERRE 1 dont la transmission est prévue au profit de la société ACTIPIERRE 3 interviennent sur la base des comptes de la société ACTIPIERRE 1 arrêtés au 31 décembre 2021, étant précisé que les immeubles apportés sont retenus pour leur valeur d'expertise au 31 décembre 2021 et que les autres éléments actifs et passifs de la société ACTIPIERRE 1 sont retenus pour leur valeur comptable.

L'opération de fusion aurait un effet rétroactif au 1er janvier 2022 de sorte que toutes les opérations actives et passives de la période intercalaire du 1er janvier 2022 à la date de réalisation de la fusion réalisées par la société absorbée seront reprises

globalement en charge par la société ACTIPIERRE 3 dans ses propres comptes relatifs à l'exercice en cours à cette date, ladite société ayant de convention expresse tout le profit et la charge des opérations sociales à compter du 1er janvier 2022.

Sur ces bases, la société ACTIPIERRE 1 apporterait :

- des actifs estimés à 102 780 442 €
- le passif à prendre en charge s'élevant, sauf mémoire à 7 134 149 €
- Le montant de l'actif net apporté s'élèverait à 95 646 293 €

La société ACTIPIERRE 3 reprendrait les engagements hors-bilan donnés ou reçus par la société ACTIPIERRE 1 au 31 décembre 2021.

Rapport d'échange

Le rapport d'échange qui a donné lieu à la fixation de la parité d'échange, a été déterminé sur la base d'une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertises du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021 et la valeur nette comptable à la même date des autres actifs et passifs. A cette valeur a été ajouté le montant de la provision pour gros entretiens au 31 décembre 2021.

La valeur de chacun des immeubles composant le patrimoine d'ACTIPIERRE 3 et d'ACTIPIERRE 1 a fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2021 réalisée par l'expert immobilier de chacune des sociétés, à savoir 156.070.000 € pour la SCPI ACTIPIERRE 3 et 94.097.000 € pour la SCPI ACTIPIERRE 1 selon les règles professionnelles en vigueur et conformément au règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 et homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

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

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

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

A la valeur du patrimoine immobilier ainsi déterminée pour chaque SCPI a été ajoutée la valeur nette comptable des autres actifs et passifs en vue d'établir la valeur suivant l'approche patrimoniale. Il est précisé qu'à cette valeur est ajoutée la provision pour gros entretiens, soit les provisions constituées pour faire face aux charges futures de travaux sur le patrimoine de chacune des deux SCPI à horizon cinq ans.

Les comptes de la SCPI absorbante, ACTIPIERRE 3 et ceux de la SCPI absorbée ACTIPIERRE 1 utilisés pour déterminer l'évaluation des sociétés et les parités d'échange sont ceux au 31 décembre 2021.

Ces comptes ont été examinés par les commissaires aux comptes des trois sociétés concernées et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale de la société ACTIPIERRE 3 le 3 juin 2022 et à l'assemblée générale de la société ACTIPIERRE 1 le 3 juin 2022.

L'évaluation suivant l'approche patrimoniale conduit à des valeurs au 31 décembre 2021, corrigées du résultat et des distributions du premier semestre 2022, qui s'établissent en conséquence à :

ACTIPIERRE 3 : 350,43 € par part
ACTIPIERRE 1 : 626,02 € par part

C'est à partir de la méthode d'évaluation ci-dessus qu'est déterminée la valeur d'échange des parts.

La parité a été arrêtée à une (1) part de la société ACTIPIERRE 3 pour 0,560 part de la société ACTIPIERRE 1 apportée. En pratique, les modalités d'échange des titres suivront la méthode de calcul suivante :

$$X = Y + Z$$

Où

X = nombre de parts de ACTIPIERRE 1 détenues par chaque associé,

Y = nombre entier inférieur de parts de ACTIPIERRE 3 reçues en échange,

Z = fraction restante de la part de ACTIPIERRE 3 calculée sur la base de la valeur de 350,43 € correspondant à l'évaluation réalisée en vue de l'établissement des parités.

C'est ainsi que, sur la base de cette parité et dans le cas où un associé de la société ACTIPIERRE 1 ne pourrait obtenir un nombre entier de parts de la société ACTIPIERRE 3, l'associé de la société ACTIPIERRE 1 aura droit :

- soit au nombre entier de parts ACTIPIERRE 3 immédiatement supérieur majoré d'un versement complémentaire en numéraire à la société absorbante calculé sur la base de 350,43 € par part ACTIPIERRE 3
- soit au nombre entier de parts ACTIPIERRE 3 immédiatement inférieur majoré d'un remboursement en numéraire de la société absorbante à l'associé calculé sur la base de 350,43 € par part ACTIPIERRE 3

Les associés de la société ACTIPIERRE 1 devront exercer leurs choix durant une période courant à compter du jour suivant l'assemblée de la SCPI absorbante ACTIPIERRE 3 et s'achevant le 30 juin 2022, par lettre adressée à cette dernière.

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

Pour les associés de la société ACTIPIERRE 1, le droit de remboursement en numéraire ou à versement complémentaire ne pourra toutefois jouer que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts et non pour chacune des parts détenues.

Nous vous demanderons d'approuver expressément les cas particuliers de traitement des rompus suivants :

Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-proprétaires :

Sauf convention contraire entre eux notifiée à la société ACTIPIERRE 3 avant la tenue de l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur la fusion, il appartiendra aux usufruitiers et aux nus-proprétaires des parts de la société absorbée de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur du versement en numéraire ou du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle et de transmettre leurs instructions accompagnées, le cas échéant, du versement complémentaire ci-dessus mentionné à la société ACTIPIERRE 3. A défaut d'accord, s'agissant de l'exercice d'un droit consécutif à une décision d'assemblée générale extraordinaire, le nu-proprétaire sera seul appelé à opter du fait des dispositions de la réglementation, des statuts et de la note d'information de chacune des SCPI.

En cas de versement en numéraire de la société ACTIPIERRE 3, celui-ci sera versé aux nus-proprétaires à charge pour eux de déterminer la répartition de cette somme avec l'usufruitier en accord avec ce dernier.

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

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

Dispositions applicables aux indivisions :

Sauf convention contraire entre les co-indivisaires, notifiée à la société ACTIPIERRE 3 avant la tenue de l'assemblée générale extraordinaire, il appartient aux co-indivisaires des parts de la société absorbée statuant à l'unanimité de décider de l'option choisie et de faire parvenir par écrit à la société ACTIPIERRE 3, dans le délai ci-dessus mentionné, les instructions requises accompagnées, le cas échéant, du versement de la somme complémentaire.

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

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

Dispositions applicables aux nantissements :

Les parts de la société absorbée faisant éventuellement l'objet d'un nantissement seront purement et simplement remplacées par les parts nouvelles créées par la société ACTIPIERRE 3 en rémunération de l'apport.

Les associés qui ont acquis la propriété de parts de la société ACTIPIERRE 1 en finançant leur prix d'acquisition au moyen d'un prêt assorti d'un nantissement au profit du créancier sont invités à informer ce dernier de la fusion.

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

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

Augmentation de capital

La société ACTIPIERRE 3 autorisera la société de gestion à augmenter le capital social de la société ACTIPIERRE 3 d'un

montant maximal de 41.830.445 €, par création d'un maximum de 274.298 parts sociales, devant permettre l'attribution à chaque associé de la société ACTIPIERRE 1 d'une part ACTIPIERRE 3 pour 0,560 part ACTIPIERRE 1.

A ce montant s'ajoutera le cas échéant le montant nécessaire à l'émission des parts auxquelles les associés de la société ACTIPIERRE 1 pourraient souscrire au titre de l'exercice des rompus.

Les parts nouvelles de la société ACTIPIERRE 3 porteront jouissance avec effet au 1^{er} avril 2022 et auront droit à toutes les distributions décidées à compter de la réalisation de la fusion. Elles seront entièrement assimilées aux parts composant le capital, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Les parts nouvelles seront cessibles dès la réalisation de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE 3.

Dissolution de la société ACTIPIERRE 1

La société ACTIPIERRE 1 sera dissoute de plein droit dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE 3 effectuée au titre de la fusion par absorption de la société ACTIPIERRE 1, le 30 juin 2022, soit à l'issue du délai d'option des associés pour le remboursement du rompu ou le versement d'une souscription complémentaire.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la société ACTIPIERRE 1, étant donné que le passif de cette société sera entièrement pris en charge par la société ACTIPIERRE 3 et que les parts créées par cette dernière à titre d'augmentation de capital, en rémunération des apports de la société ACTIPIERRE 1, seront directement attribuées aux associés de la société dès la réalisation de l'augmentation de capital, soit au plus tard le 30 juin 2022.

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

**La Société de gestion
AEW**



L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 3 juin 2022

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- 2 Quitus à donner à la Société de gestion ;
- 3 Approbation des conventions réglementées ;
- 4 Approbation de la valeur comptable ;
- 5 Présentation de la valeur de réalisation ;
- 6 Présentation de la valeur de reconstitution ;
- 7 Affectation du résultat ;
- 8 Nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 9 Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 10 Examen et approbation du projet de fusion-absorption signé avec la société ACTIPIERRE 3 ;
- 11 Dissolution de la société ACTIPIERRE 1 sous réserve et à compter de la réalisation définitive de la fusion ;
- 12 Approbation des clauses spéciales du projet de fusion concernant les usufruitiers et nus-proprétaires, les indivisions, les nantissements ;
- 13 Pouvoirs en vue des formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

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 approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 37 640 644 euros, soit 246,01 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 96 093 054 euros, soit 628,05 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 114 625 615 euros, soit 749,18 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 488 199,40 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 071 808,53 euros, forme un

revenu distribuable de 6 560 007,93 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 131 000,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 429 007,93 euros ,
- à la distribution d'un dividende exceptionnel, une somme de 446 760 euros prélevée sur le report à nouveau sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion par absorption par la société ACTIPIERRE 3 des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 9), 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 se tenant en 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les 9 candidats suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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.

| Candidats | Nombre de voix | Elu | Non élu |
|--------------------------------------|----------------|-----|---------|
| Monsieur Frédéric BODART (R) | | | |
| Monsieur Christian DESMAREST (R) | | | |
| Monsieur Christian RADIX (R) | | | |
| Monsieur Pascal VETU (R) | | | |
| Monsieur Patrick BETTIN (C) | | | |
| Monsieur Serge BLANC (C) | | | |
| Monsieur Philippe CABANIER (C) | | | |
| Monsieur Olivier KIMMEL (C) | | | |
| Monsieur Christian LADEGAILLERIE (C) | | | |
| Monsieur François MAILLARD (C) | | | |
| Monsieur Olivier PARIS (C) | | | |
| Monsieur Luc RAEMO (C) | | | |
| Monsieur Aurélien ROL (C) | | | |
| Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS (C) | | | |

(C) : nouvelle candidature

(R) : candidat en renouvellement

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, après avis du Conseil de surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 1, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la Société de gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.



DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance du projet de fusion, en date du 21 avril 2022, contenant les bases de la fusion envisagée prévoyant l'absorption de la société par la société ACTIPIERRE 3, société civile de placement immobilier, au capital de 65.501.190 €, dont le siège social est à Paris (8ème) - 22 rue du Docteur Lancereaux, identifiée sous le numéro 381 201 268, RCS Paris, ainsi que des comptes sociaux de chacune de ces sociétés arrêtés au 31 décembre 2021,
- entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes,

décide d'approuver purement et simplement le principe et les modalités de cette fusion sur les bases arrêtées par les sociétés de gestion des deux sociétés, moyennant l'attribution aux associés de la société ACTIPIERRE 1 d'une part de la société ACTIPIERRE 3 pour 0,560 part de la société ACTIPIERRE 1, sous réserve de l'approbation dudit projet par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE 3 et de la réalisation de l'augmentation de capital.

Onzième résolution

Comme conséquence de la résolution qui précède et sous les mêmes réserves que celles visées à ladite, résolution l'Assemblée Générale prend acte de ce que la société ACTIPIERRE 1 sera dissoute de plein droit dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE 3 effectuée au titre de la fusion par absorption de la société ACTIPIERRE 1, le 30 juin 2022, soit à l'issue du délai d'option des associés pour le remboursement du rompu ou le versement d'une souscription complémentaire.

Elle constate qu'il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la société ACTIPIERRE 1, étant donné que le passif de cette société sera entièrement pris en charge par la société ACTIPIERRE 3 et que les parts créées par cette dernière à titre d'augmentation de capital, en rémunération des apports de la société ACTIPIERRE 1, seront directement attribuées aux associés de la société dès la réalisation de l'augmentation de capital, soit au plus tard le 30 juin 2022.

A cet effet, les associés pourront soit obtenir le remboursement du rompu, soit verser en espèces le complément nécessaire à l'attribution d'une part complémentaire, étant entendu que ce droit ne pourra être mis en œuvre que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts et non pour chacune des parts détenues par lui.

Douzième résolution

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

Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-proprétaires :

Sauf convention contraire entre eux notifiée à la société ACTIPIERRE 3 avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur la fusion, il appartiendra aux usufruitiers et aux nus-proprétaires des parts des sociétés absorbées de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur du versement en numéraire ou du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle et de transmettre leurs instructions accompagnées, le cas échéant, du versement complémentaire ci-dessus mentionné à la société ACTIPIERRE 3. A défaut d'accord, s'agissant de l'exercice d'un droit consécutif à une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire, le nu-proprétaire sera seul appelé à opter du fait des dispositions de la réglementation, des statuts et de la note d'information de chacune des SCPI.

En cas de versement en numéraire de la société ACTIPIERRE 3, celui-ci sera versé aux nus-proprétaires à charge pour eux de déterminer la répartition de cette somme avec l'usufruitier en accord avec ce dernier.

En cas de versement complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle, cette part sera réputée appartenir à l'usufruitier et aux nus-proprétaires dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes.

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

Dispositions applicables aux indivisions :

Sauf convention contraire entre les co-indivisaires, notifiée à la société ACTIPIERRE 3 avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire, il appartient aux co-indivisaires des parts des sociétés absorbées statuant à l'unanimité de décider de l'option choisie et de faire parvenir par écrit à la société ACTIPIERRE 3, dans le délai ci-dessus mentionné, les instructions requises accompagnées, le cas échéant, du versement de la somme complémentaire.

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

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

Dispositions applicables aux nantissements :

Les parts des sociétés absorbées faisant éventuellement l'objet d'un nantissement seront purement et simplement remplacées par les parts nouvelles créées par la société ACTIPIERRE 3 en rémunération de l'apport.

Les associés qui ont acquis la propriété de parts de la société ACTIPIERRE 1 ou de la société ACTIPIERRE 2 en finançant leur prix d'acquisition au moyen d'un prêt assorti d'un nantissement au profit du créancier sont invités à informer ce dernier de la fusion.

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

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

Trezième résolution

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

ACTIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 23 409 000 euros
323 339 663 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8
du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité
des marchés financiers le visa SCPI n° 03-34
en date du 28/10/2003.



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

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

Signatory of:

