



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI À PRÉPONDERANCE COMMERCE

— ACTIPIERRE 3

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

SIÈGE SOCIAL
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 3

CONSEIL DE SURVEILLANCE
Président : Monsieur Pascal VÉTU
Vice-président : Monsieur Jean-Marie COURTIAL
Secrétaire : SCI ISIS, représentée par Monsieur André PERON

MEMBRES DU CONSEIL
Monsieur Olivier ASTY
Monsieur Christian DESMAREST
Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Monsieur Olivier PARIS
Monsieur Christian RADIX
Monsieur Henri TIESSEN

COMMISSAIRES AUX COMPTES
Titulaire : MAZARS,
représentée par Monsieur Baptiste KALASZ

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE
SOCIETE GENERALE 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

39 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 »)

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

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

46 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

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

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

- Ordre du jour
- Les résolutions

Édito

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 3, 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 établie 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), 1 575€/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.

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'est établie 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 3 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 3, 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'est établie à 156,07 M€ et enregistre, en l'absence de cessions et d'investissements, une variation peu significative de + 0,1%.

— A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 présente un surinvestissement de 8,75 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 22,5 M€ pour l'exercice). Il est financé par la trésorerie courante, sans recours à l'endettement. Le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire durant l'exercice.

— L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. Ainsi, le taux d'occupation financier moyen de l'année, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'est établi à 93,00% contre 92,3% en 2020. Durant

l'exercice, six locaux ont été libérés, cinq relocations ont été concrétisées et cinq baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 545 K€.

- Dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport à 2020 (+220%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion progresse de 3,5% sur un an.

Il présente toutefois encore en fin d'exercice 2021 une décote importante de 23% avec la valeur de réalisation.

Le prix moyen annuel enregistre une baisse de 3%. Sur quinze ans et vingt ans, ce prix moyen reste néanmoins en augmentations respectives de 28% et 37%.

Au 31 décembre, le pourcentage de parts en attente de vente reste modéré à 0,13%.

- Le résultat de l'année s'élève à 7 248 027 €, en augmentation de 24% par rapport à l'exercice 2020 (+ 1,4 M€), à corrélér avec des loyers facturés qui rebondissent de + 362 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 +733 K€.

- Le montant distribué en 2021 s'élève à 16,80 € par part. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 16,87 €, les réserves (report à nouveau) ont été confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,32 € par part et représentent 4,5 mois de distribution.

- Le taux de distribution 2021 (distribution 2021/prix acheteur moyen 2020) s'élève à 5,46%, 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 3, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 5,3%, 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 3, s'établissent à 3,58% sur dix ans, 7,79% sur quinze ans et 9,07% sur 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : des SCPI d'immobilier d'entreprise et des SCPI à prépondérance commerces (6,9%), des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%). Seul l'Or (+7,8%) affiche une performance similaire mais avec une volatilité plus forte.

Au final, ACTIPIERRE 3 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 de proximité parisiens et franciliens en pieds d'immeubles,

ACTIPIERRE 3 dispose d'un socle de résistance, assis sur des commerces de proximité parisiens et franciliens, en pied 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 COMMERCES », 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 DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Chiffres clés

1991	Année de création	93 392 037 euros	Capitaux collectés
2011	Capital fermé depuis	0%	Ratio dettes et autres engagements
2041	Terme statutaire	270 €	Dernier prix d'exécution (net vendeur)
2 641	Nombre d'associés	128 030 129 euros	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais
429 516	Nombre de parts	(0,13% des parts) 562	Parts en attente de vente
65 501 190 euros	Capital social	8 808 parts pour	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année
81 479 122 euros	Capitaux propres	2 630 644 €	

Patrimoine

109	Nombre d'immeubles	139	Nombre de baux
37 422 m²	Surface	93%	Taux moyen annuel d'occupation financier

Compte de résultat

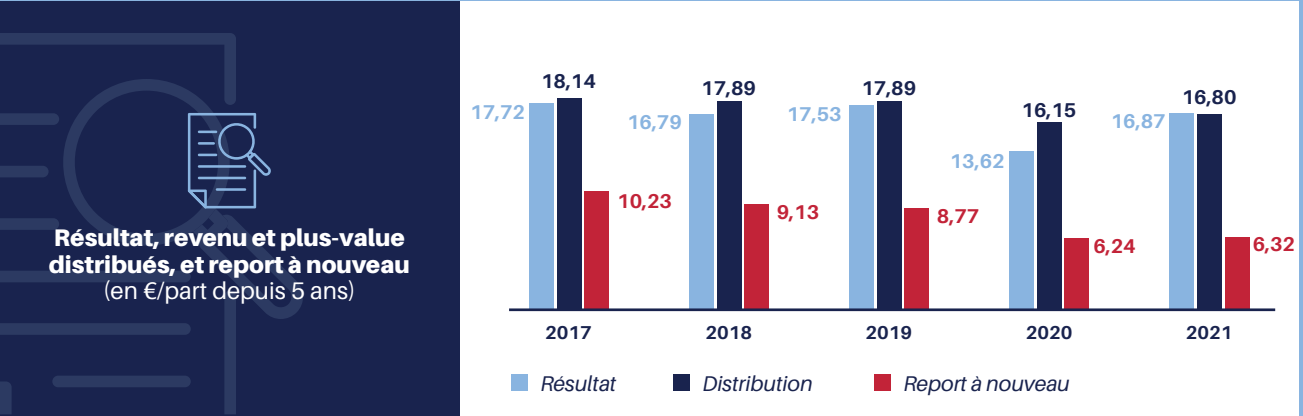
11 495 756 €	Produits de l'activité immobilière en 2021	7 248 027 €	Résultat de l'exercice
8 579 444 €	dont loyers	7 215 869 €	Revenu distribué
		soit 16,87 € par part	
		soit 16,80 € par part	

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne		Taux de distribution 2021
5 ans (2016-2021)	10 ans (2011-2021)	5,46%
-0,46%	3,58%	Moyenne nationale 2021 SCPI à prépondérance Commerces 4,16%
15 ans (2006-2021)	20 ans (2001-2021)	Moyenne nationale 2021 SCPI Immobilier d'entreprise 4,45%
7,79%	9,07%	Variation du prix acquéreur moyen 2021
		-3,02%

En euros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	81 479 122	189,70	-0,04%
Valeur vénale /expertise	156 070 000	363,36	0,08%
Valeur de réalisation	150 498 449	350,39	0,04%
Valeur de reconstitution	180 227 388	419,61	0,11%

VALEURS SIGNIFICATIVES

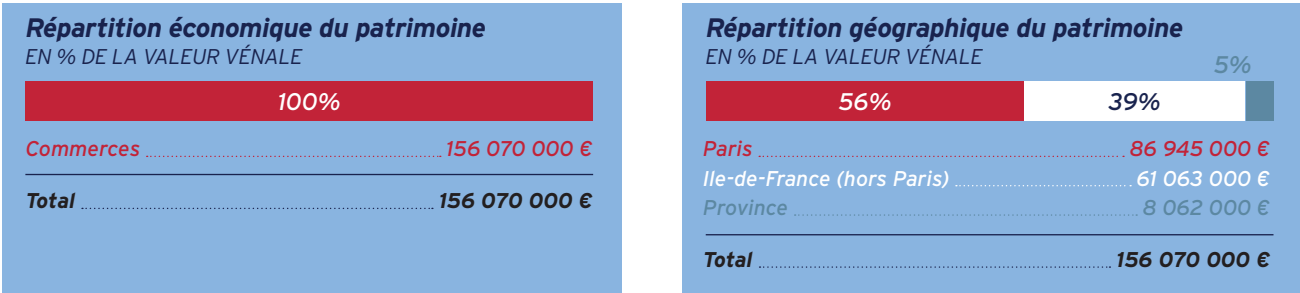


Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 2,87€ par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, ACTIPIERRE 3 détient 109 immeubles, totalisant 37 422 m², localisés en valeur vénale à 56% à Paris, à 39% en région parisienne et à 5% en province.

Le patrimoine est intégralement composé de murs de commerces.



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	0,30	3,90	-8,86
2018	5,90	1,02	-4,28
2019	0,03	4,25	-8,53
2020	-	-	-8,53
2021	-	-	-8,75
Total	6,23	9,17	

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 2 192 678 €, soit 5,10 € par part créée.

INVESTISSEMENTS

En début d'année 2021, ACTIPIERRE 3 était en en situation de surinvestissement pour un montant de 8 530 395 €.

Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2021, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 3, 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 COLLECTES	93 392 037	-	93 392 037
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	2 254 238	- 61 560	2 192 678
+ Divers	-		-
- Commissions de souscription	- 9 344 480	-	- 9 344 480
- Achat d'immeubles	- 99 069 508	- 162 225	- 99 231 733
- Immo en cours	-	-	-
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	11 712 679	-	11 712 679
- Frais d'acquisition	- 7 437 329	-	- 7 437 329
- Divers ⁽¹⁾	- 38 033	-	- 38 033
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 8 530 395	- 223 785	- 8 754 180

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

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 3 est en surinvestissement de 8 754 180 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020 a donné l'autorisation à la Société de gestion 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 22,56 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 10 000 000 € 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 a été majoritairement financé par la

mobilisation de la trésorerie courante. Le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire durant l'exercice. L'utilisation de la facilité de caisse a généré des intérêts financiers d'un montant de 6 711 € sur l'exercice.

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 3 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).

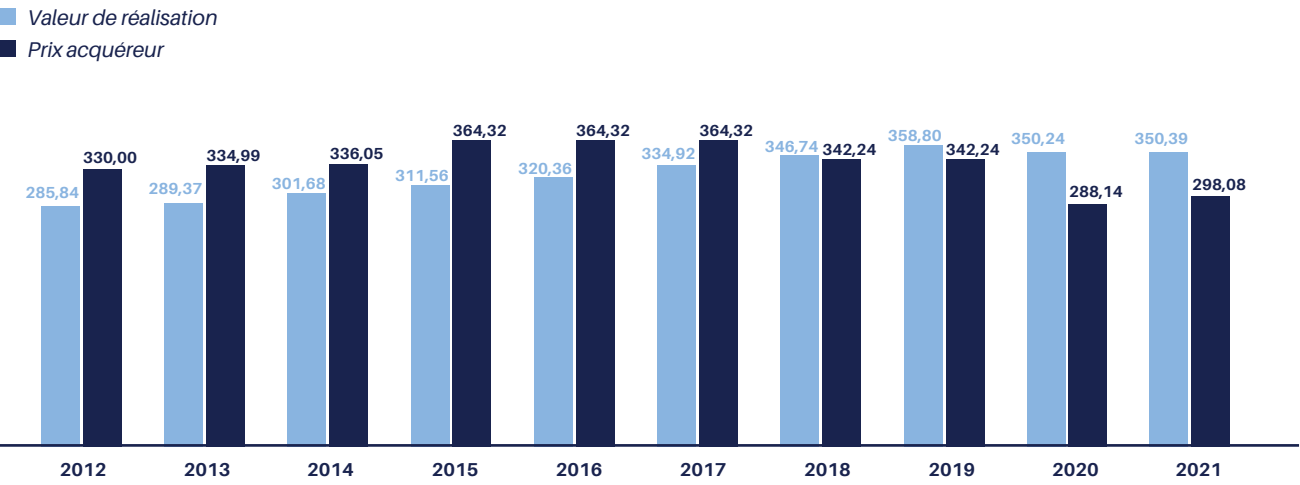
Cout historique des terrains et des constructions locatives	87 519 053
Valeur comptable nette	87 519 053
Valeur actuelle (valeur venale hors droits)	156 070 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	87 519 053		
- Provisions pour grosses réparations	- 468 380		
- Autres éléments d'actifs	- 5 571 551	- 5 571 551	- 5 571 551
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		156 070 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			167 776 200
- Commissions de souscription théorique			18 022 739
TOTAL GLOBAL	81 479 122	150 498 449	180 227 388
NOMBRE DE PARTS	429 516	429 516	429 516
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	189,70	350,39	419,61

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (270,00 €) est inférieur de 23% à la valeur de réalisation qui s'établit à 350,39 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (298,08 €) est inférieur de 29% à la valeur de reconstitution qui s'établit à 419,61 € par part.

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



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	Ecart 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 %	Variation hors droits 2021/2020 périmètre constant en %
Commerces	87 519 053	156 070 000	78,33	167 776 200	155 953 000	0,08	0,08
TOTAUX	87 519 053	156 070 000	78,33	167 776 200	155 953 000	0,08	0,08

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 156,07 M€ et enregistre, en l'absence de cessions et d'investissements, une variation peu significative de + 0,1%.

A noter que les commerces parisiens se valorisent en moyenne de + 0,6%, alors que les commerces de région parisienne et de province se contractent de -0,1% et -1,4%.

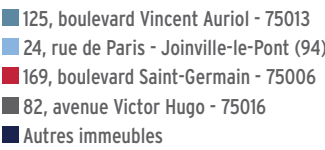
En l'absence de cessions et d'acquisitions durant l'exercice, la variation est identique à périmètre constant.

Toutefois, à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les acquisitions et les cessions), durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2016, le patrimoine s'est valorisé de 10%.

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 1,8 et 1,9 fois leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques :
— 4 actifs sur 109 représentent 22% de la valeur vénale du patrimoine.
— 2 actifs représentent chacun 6% ou plus de la valeur globale du patrimoine,
— 2 actifs représentent chacun 4% de la valeur globale du patrimoine,
— 105 actifs représentent 78% de la valeur du patrimoine.



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, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'est établi à 93,00% contre 92,3% en 2020. Durant l'exercice, six locaux ont été libérés, cinq relocations ont été concrétisées et cinq baux ont été

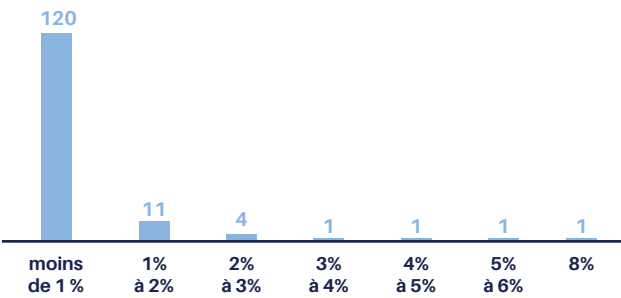
négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 545 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 8 579 944 € contre 8 217 733 € l'exercice précédent, soit une augmentation de 4% (+362 K€).

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

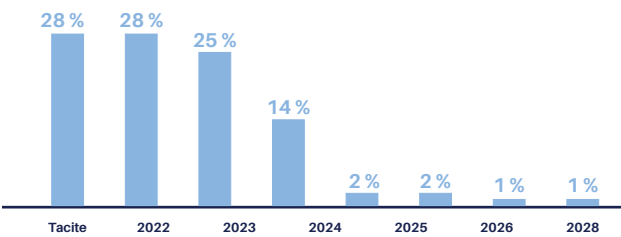
RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

En pourcentage du montant des loyers HT facturés



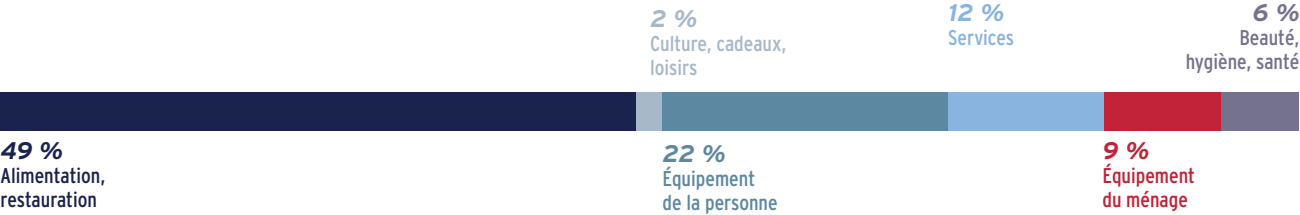
Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 120 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 31% des loyers.

% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2021 :
— 28% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
— Un peu plus de la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2022 et 2023 ;
— 18% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est comprise entre 2024 et 2026.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE



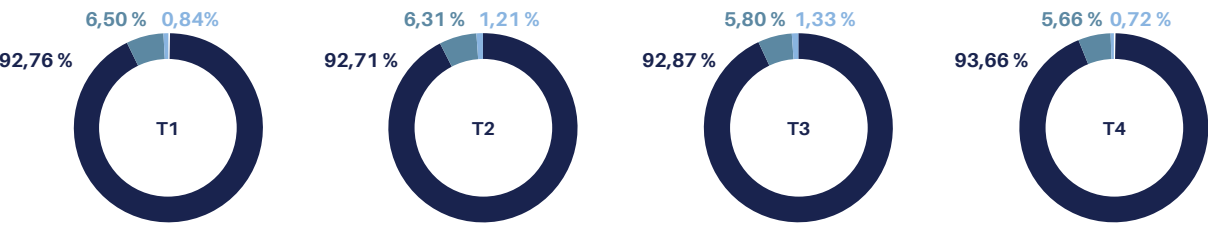
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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.

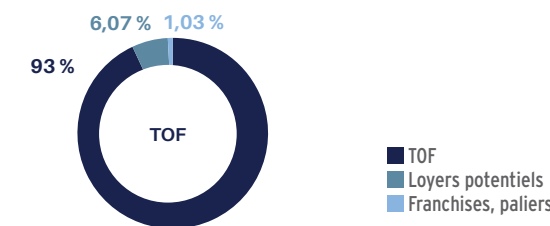
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 3 s'établit à 93,66% au quatrième trimestre 2021, en diminution par rapport au début d'année (94,07%).

En tenant compte des protocoles COVID signés, le taux d'occupation financier moyen 2021, ressort à 93,00%, en augmentation par rapport à celui de l'année précédente (92,27%).

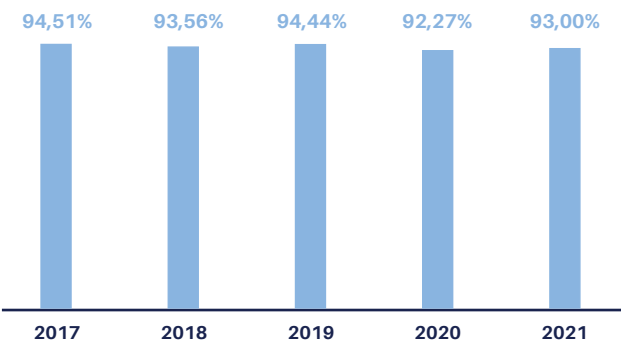
DÉCOMPOSITION DU TOF DES 4 DERNIERS TRIMESTRES



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 37 422 m² contre 37 606 m² à la fin de l'exercice 2020. Sur les trois derniers exercices, la surface gérée est restée quasi stable.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde positif de 402 m² entre les libérations (428 m²) et les relocations (830 m²). Ce sont près de 1 400 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 830 m² de relocations (nouveaux baux) et 536 m² de renouvellements de baux.

LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, six boutiques ont été libérées, soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés donnés par les locataires. Ils représentent une surface totale de 428 m² pour un total de loyers en année pleine de 212 K€.

Cinq relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées. Au total, ces relocations ont porté sur 830 m² pour un total de loyers en année pleine de 209 K€, représentant 87% des loyers précédents.

Au 31 décembre 2021, les locaux vacants concernent des commerces à Boulogne-sur-Mer (3 lots), à Carrières-sous-Poissy (2 lots), à Châtellerauld, à Courbevoie, à La-Chaussée-Sain-Victor (2 lots), à Saint-Germain-en-Laye, à Sèvres, à Maisons Alfort et à Mantes-La-Jolie. Le montant des loyers annuels d'expertise sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 4 485 m², est de 872 K€ (563 K€ à fin 2020).

RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2021, cinq baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 536 m² pour

un total de loyers en année pleine de 336 K€, représentant 89% des loyers avant renouvellements.

CESSIONS DE BAUX

Une cession de fonds de commerce portant sur 57 m² a été signée durant l'exercice. Aucune cession de droit au bail n'a été opérée.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 3 a perçu 10 000 € HT d'indemnités diverses.

TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont

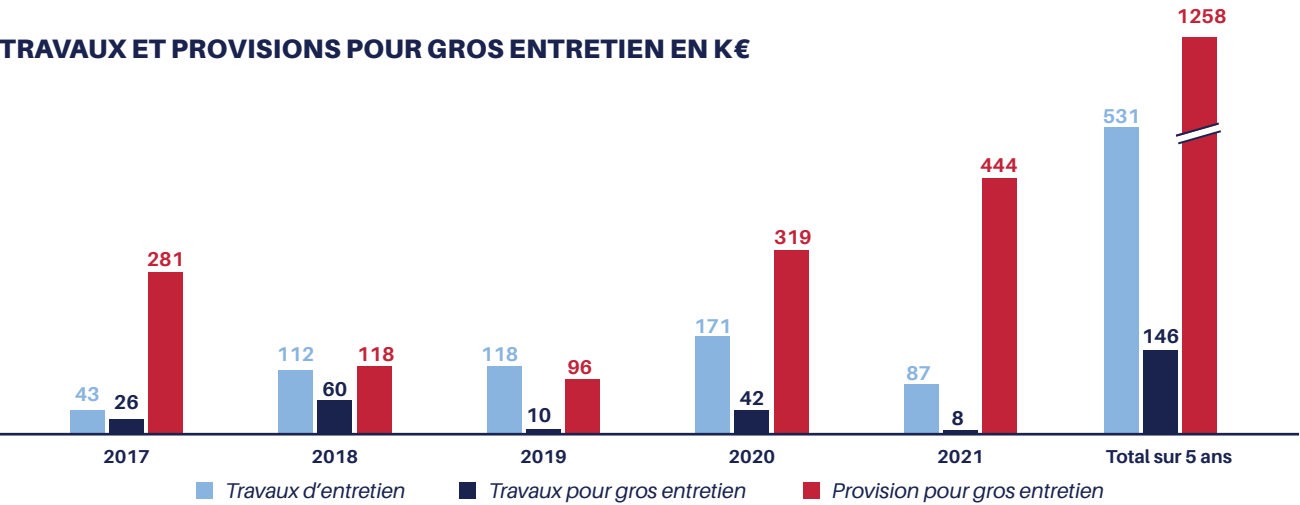
élevés à 87 159 € en 2021 (170 899 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 106 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 443 980 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2021 un montant total de 468 380 €, 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 7 928 € (42 337 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 29 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 256 397 €, 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 989 054 €, le solde net de l'exercice 2021 est un produit de 732 657 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 983 431€.

L'impact net des locataires douteux sur les loyers au 31 décembre 2021 est de -8,54% des loyers facturés (+9,8% au 31 décembre 2020 et +0,6% 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.

Par ailleurs, à 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 du commerce,

- cinq locataires ont notifié une demande en fixation du loyer renouvelé,
- dix locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple (sans révision du loyer).

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'année s'élève à 7 248 027 €, en augmentation de 24% par rapport à l'exercice 2020 (+ 1,4 M€), à corrélér avec des loyers facturés qui rebondissent de +362 K€ après une année 2020 marquée par des abandons ou des allègements de loyers, et également avec des provisions nettes pour créances douteuses, nettement moindres qu'en 2020, qui ont un impact différentiel positif sur le résultat de +733 K€.

Le montant distribué en 2021 s'élève à 16,80 € par part. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 16,87 €, les réserves (report à nouveau) ont été confortées de 0,07 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,32 € par part et représentent 4,5 mois de distribution. Le taux de distribution 2021 s'établit à 5,46% et demeure attractif dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 7 248 027 €, soit 16,87 € par part, en augmentation de 24% par rapport à l'exercice 2020 (+ 1 397 K€).

Les produits de l'activité immobilière ont augmenté de 1,4 M€ (+14%), et notamment les loyers facturés qui ont rebondi de 362 K€ (+4%), 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 : +733 K€ en 2021 contre - 806 K€ en 2020.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 4,20 € lors des quatre distributions de l'exercice. Au total, le montant distribué en 2021 s'établit à 16,80 € par part, en augmentation de 4% par rapport à l'exercice précédent (16,15 €).

La distribution 2021 est à rapprocher d'un résultat de 16,87 €. Le report à nouveau a donc été conforté à hauteur de de 0,07 € par part, soit au total 32 158 €.

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 2 714 248 € contre 2 682 091 € en début d'exercice, soit 6,32 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 4,5 mois de dernière distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (298,67 € sur l'exercice), une variation négative de 3,02% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2020.

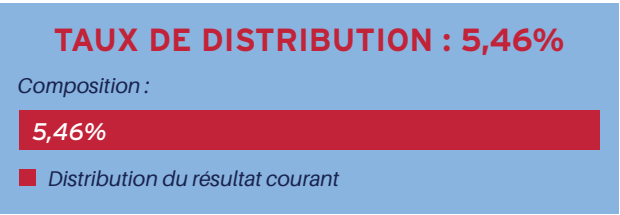
Si le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 3 connaît une évolution négative de 12% sur 10 ans (depuis 2011), elle reste positive de 28% de sur 15 ans (depuis 2006) et de 37% sur 20 ans (depuis 2001).

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

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France 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 hausse du montant distribué en 2021 et à la baisse du prix d'achat moyen de la part sur l'exercice 2020, le taux de distribution 2021 d'ACTIPIERRE 3 augmente à 5,46% (4,65% en 2020).

Il demeure 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 de commerces (4,16%).



Sur cette base, la « prime de risque » d'ACTIPIERRE 3, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 5,3%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2021/prix acquéreur au 31/12/2021) s'établit à 5,64%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 3, s'établissent à 3,58% sur dix ans, 7,79% sur quinze ans et 9,07% 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 15 ans est nettement supérieur à ceux : des SCPI d'immobilier d'entreprise et des SCPI à prépondérance commerces (6,9%), des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%). Seul l'Or (+7,8%) affiche une performance similaire mais avec une volatilité plus forte.

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.
(Sources : Institut de l'Epargne 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	364,32	18,14	364,46	4,99%	10,23
2018	364,32	17,89	350,22	4,91%	9,13
2019	342,24	17,89	347,19	5,11%	8,77
2020	342,24	16,15	307,97	4,65%	6,24
2021	288,14	16,80	298,67	5,46%	6,32

(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.



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	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2018	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2019	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2020	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2021	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 5 mars 1991	Capital initial 153 000 euros	Nominal de la part 152,50 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	65 501 190	-	429 516	2 525	-	342,24
2018	65 501 190	-	429 516	2 565	-	342,24
2019	65 501 190	-	429 516	2 599	-	342,24
2020	65 501 190	-	429 516	2 613	-	288,14
2021	65 501 190	-	429 516	2 641	-	298,08

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

Le capital est réparti entre 2 641 associés, et est détenu à hauteur de 67% par des personnes physiques et de 33% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance

est de l'ordre de 24%. Le plus gros porteur de parts détient 16,3% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 44 000 € (163 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport à 2020 (+220%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion progresse de 3,5% sur un an. Il s'établit à 270,00 € (298,08 € prix acquéreur). Le prix moyen annuel enregistre une baisse de 3%. A la clôture de l'exercice, 0,13% des parts est en attente de vente.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 a été marqué par une forte hausse des volumes et montants échangés : 8 808 parts représentant 2 630 644 € contre 2 754 parts représentant 848 149 € en 2020, soit des hausses respectives de 220% et 210%. Le prix moyen ayant baissé sur l'exercice, l'effet quantité (hausse du nombre de parts échangées) est supérieur à l'effet prix.

La hausse du nombre de parts échangées est la conséquence d'une forte progression de la demande. Si le nombre de parts mises en vente a baissé de 9% entre 2020 et 2021 (de 75 016 parts à 68 185), la demande de parts a été multipliée par 3,5 entre les mêmes périodes (de 3 300 à 11 697).

Le rapport ventes/achats se situe néanmoins en moyenne à 6 sur l'exercice (1 part à l'achat pour 6 à la vente). En dépit de ce rapport très défavorable, les prix offerts par les acheteurs ont permis au prix d'exécution de s'établir en fin de période à 270,00 € (298,08 € prix acquéreur), en hausse de 3,5% 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 3, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 23% avec la valeur de réalisation 2021 (350,39 € par part). Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 29% par rapport à la valeur de reconstitution 2021 (419,61 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 562, soit 0,13% des parts (1,47% fin 2020), à comparer à 0,1% pour l'ensemble des SCPI.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 3 présente un taux de rotation de parts de 2,05% (0,64% 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	5 809	1,35%	1191	88 321
2018	6 308	1,47%	5194	74 491
2019	9 236	2,15%	4023	153 127
2020	2 762	0,64%	6307	35 009
2021	8 808	2,05%	562	115 391

(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	87 453 288	156 070 000	87 304 270	155 953 000
Immobilisations en cours	65 766	0	52 558	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretiens	-468 380		-330 100	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	87 050 673	156 070 000	87 026 729	155 953 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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...)	83 711	83 711	80 419	80 419
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 510 110	1 510 110	2 899 274	2 899 274
Autres créances	6 158 176	6 158 176	6 023 903	6 023 903
Provisions pour dépréciation des créances	-983 431	-983 431	-1 716 088	-1 716 088
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	0	0	0	0
TOTAL III	6 768 566	6 768 566	7 287 507	7 287 507
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-450 823	-450 823	-373 381	-373 381
Dettes				
Dettes financières	-2 157 903	-2 157 903	-2 616 012	-2 616 012
Dettes d'exploitation	-9 731 391	-9 731 391	-9 816 318	-9 816 318
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	-12 340 117	-12 340 117	-12 805 711	-12 805 711
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	81 479 122		81 508 525	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		150 498 449		150 434 796

(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	65 501 190		0	65 501 190
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	27 890 847		0	27 890 847
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou	-16 819 841		0,00	-16 819 841
Ecarts de réévaluation	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres sur cessions d'immeubles et de titres	2 254 238		-61 560	2 192 678
Réserves	0			0
Report à nouveau	3 767 282	-1 085 191	0	2 682 091
Résultat en instance d'affectation	0			0
Résultat de l'exercice	5 851 492	-5 851 492	7 248 027	7 248 027
Acomptes sur distribution (1)	-6 936 683	6 936 683	-7 215 869	-7 215 869
TOTAL GENERAL	81 508 525	0	-29 402	81 479 122

(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	8 579 944	8 217 733
Charges facturées	1 446 857	1 474 514
Produits annexes	174 202	207 293
Reprises de provisions pour gros entretiens	305 700	104 607
Reprises de provisions pour créances douteuses	989 054	99 278
TOTAL I : Produits immobiliers	11 495 756	10 103 426
CHARGES IMMOBILIERES	0	0
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 446 857	-1 474 514
Travaux de gros entretiens	-7 928	-42 337
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-87 159	-170 899
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-443 980	-319 300
Autres charges immobilières	-903 296	-456 369
Dépréciation des créances douteuses	-256 397	-905 310
TOTAL II : Charges immobilières	-3 145 616	-3 368 728
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	8 350 140	6 734 698

Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	18 313	19 266
Transferts de charges d'exploitation	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	18 313	19 266
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-815 929	-702 042
Charges d'exploitation de la société	-127 606	-134 937
Diverses charges d'exploitation	-16 425	-15 959
Dotations aux provisions d'exploitation	-95 755	-48 070
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-1 055 715	-901 008
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-1 037 402	-881 742

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	-6 711	-2 214
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	-6 711	-2 214
Résultat financier C = (I-II)	-6 711	-2 214

Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	750
TOTAL I : Produits financiers	0	750
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-58 000	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	-58 000	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-58 000	750

Résultat net (A+B+C+D)	7 248 027	5 851 492
------------------------	-----------	-----------

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

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 à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

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.

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.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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.

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

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..

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

DP = AL+ AC + (FP - DG)

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

ÉVÉNEMENTS 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

Au cas particulier des locataires partis ou en procédures collectives (liquidation ou redressement judiciaire), la provision pour dépréciation est déterminée en retenant une imputation du dépôt de garantie à 100%.

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 3 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).

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 2 124 euros sur l'exercice.

en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES
au 31 décembre 2021

Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	87 304 270	210 578	61 560	87 453 288
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	52 558	68 354	55 147	65 766
TOTAL	87 356 829	278 932	116 707	87 519 053

ACTIFS IMMOBILISÉS
au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	80 419			83 711
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	80 419	15 517	12 224	83 711
Total	80 419	15 517	12 224	83 711

IMMOBILISATIONS EN COURS
au 31 décembre 2021

	début d'exercice 2020	ACQUISITIONS	CESSIONS	fin d'exercice 2021
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	52 558	68 354	55 147	65 766
Autres				
Total	52 558	68 354	55 147	65 766



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⁾	m² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
Paris	75001	4, rue Pierre Lescot	P	275	1993	9,00	1 029 031		1 029 031
Paris	75001	5, rue de Montorgueil	P	104	1994	9,49	481 551	15 944	481 551
Paris	75001	342, rue Saint-Honoré	P	74	1995	9,98	396 367		396 367
Paris	75001	22, rue des Halles	P	118	2004	8,51	430 000		430 000
Paris	75002	60, rue de Montorgueil	P	80	1992	9,00	373 426	29 278	373 426
Paris	75002	21/23, rue Marie Stuart	P	30	1994	11,86	128 736	34 269	128 736
Paris	75002	39, rue de Cléry	P	71	2005	9,44	218 400		218 400
Paris	75003	99, rue Vieille du Temple	P	94	2012	5,26	1 575 000		1 575 000
Paris	75004	51, rue des Francs Bourgeois	P	55	1991	9,10	301 239		301 239
Paris	75004	27, rue Quincampoix	P	135	1992	9,25	658 814		658 814
Paris	75004	32, rue des Rosiers	P	46	1992	9,00	335 388		335 388
Paris	75004	48, rue Saint-Antoine	P	35	1993	10,00	234 771	850	234 771
Paris	75004	29, rue des Rosiers	P	213	1995	9,17	395 148		395 148
Paris	75005	210, rue Saint-Jacques	P	59	1991	10,74	274 408		274 408
Paris	75005	21, rue Soufflot	P	67	1992	9,11	365 878	1 600	367 478
Paris	75005	7, rue Claude Bernard	P	56	1995	9,58	187 207	450	187 207
Paris	75005	16/20, rue Mouffetard	P	109	1996	9,52	86 896		86 896
Paris	75006	35, rue Saint-André des Arts	P	39	1992	9,51	320 143		320 143
Paris	75006	169, boulevard Saint-Germain	P	209	2007	5,47	2 496 000	850	2 496 000
Paris	75006	11/13, rue de Tournon	P	135	2017	3,81	2 145 458		2 145 458
Paris	75006	3, rue de Tournon	P	65	2018	3,80	919 800		919 800
Paris	75007	29, avenue de la Motte-Picquet	P	68	1993	10,29	259 163	450	259 163
Paris	75007	117, rue Saint-Dominique	P	47	1994	9,06	259 163	4 650	259 163
Paris	75008	238, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	100	2017	3,49	1 580 320		1 580 320
Paris	75009	53, rue des Martyrs	P	32	1992	9,50	274 408		274 408
Paris	75009	7, rue Cadet	P	84	1994	10,58	228 674		228 674
Paris	75011	95, rue du Faubourg du Temple	P	123	1992	9,20	404 829	1 600	406 429
Paris	75011	19, rue de la Roquette	P	119	1992	9,09	422 230	5 209	422 230
Paris	75011	34, rue du Faubourg du Temple	P	86	1992	9,00	350 682	850	350 682
Paris	75011	10, avenue de la République	P	84	2005	9,42	309 750		309 750
Paris	75012	4, rue du Rendez-Vous	P	161	1995	9,53	454 145	10 324	454 145
Paris	75012	217, avenue Daumesnil	P	50	1995	10,36	213 429	450	213 879
Paris	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	2950	2010	5,50	8 748 000		8 748 000
Paris	75013	223, rue de Tolbiac	P	68	1992	10,22	392 099	450	392 549
Paris	75014	120, avenue du Général Leclerc	P	138	1994	9,20	853 715		853 715
Paris	75014	23, rue Daguerre	P	108	1994	10,22	378 226	1 200	379 426
Paris	75014	17/19, rue Boulard	P	64	1994	10,00	193 305		193 305
Paris	75015	49, rue Cambronne	P	58	1992	9,17	201 232	950	202 182
Paris	75015	401, rue Vaugirard	P	26	1994	9,05	143 265	450	143 715
Paris	75015	52, boulevard Pasteur	P	80	1995	10,05	106 714	5 090	111 804
Paris	75015	44, rue du Commerce	P	33	1995	9,77	239 345	450	239 795
Paris	75015	21, rue Lecourbe - 2, rue Ernest Renan	P	127	2001	9,04	411 612		411 612
Paris	75015	175, rue Saint-Charles	P	140	2004	8,81	422 470		422 470
Paris	75016	3, rue Gustave Courbet	P	47	1992	9,00	370 893		370 893
Paris	75016	41/49, rue de Passy	P	48	1993	9,00	609 796		609 796
Paris	75016	119, rue de la Pompe	P	91	1994	9,47	411 612	950	412 562

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

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⁾	m² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
Paris	75016	82, avenue Victor Hugo	P	238	1995	9,31	1 431 344	4 600	1 435 944	1 435 944
Paris	75016	11, rue La Marois	P	86	1995	9,62	245 443	1 400	246 843	245 443
Paris	75017	7, rue Bayen	P	152	1992	9,21	608 846	5 708	614 555	608 846
Paris	75017	70, rue de Lévis	P	51	1992	9,89	281 460	950	282 410	281 460
Paris	75017	26, rue des Moines	P	92	1993	8,96	156 260		156 260	156 260
Paris	75017	113, avenue de Clichy	P	87	1995	9,47	182 939	1 850	184 789	184 789
Paris	75017	39, rue des Acacias	P	57	1995	9,68	167 694		167 694	167 694
Paris	75018	19, rue Lepic	P	88	1991	9,00	355 474	450	355 924	355 474
Paris	75018	2, rue d'Orsel	P	189	2014	5,50	1 110 180	450	1 110 630	1 110 180
Paris	75018	5, rue de Clignancourt	P	324	2014	4,70	1 210 840	450	1 211 290	1 210 840
Paris	75019	107, rue de Belleville	P	71	1994	10,16	274 408	450	274 858	274 408
Meaux	77100	71, avenue de la Victoire	RP	456	1995	10,32	1 049 611		1 049 611	1 049 611
Mareuil-les-Meaux	77100	79, rue des Montaubans	RP	741	2004	9,02	942 362		942 362	942 362
Provins	77160	Route de ChampBenoist	RP	1081	1994	11,00	1 344 705		1 344 705	1 344 705
Versailles	78000	4, Esplanade Grand Siècle	RP	56	2008	7,11	330 000	450	330 450	330 000
Saint-Germain-en-Laye	78100	60, rue de Poissy	RP	52	1993	9,85	243 918	450	244 368	243 918
Saint-Germain-en-Laye	78100	10, rue de Poissy	RP	69	1993	9,00	487 837		487 837	487 837
Saint-Germain-en-Laye	78100	16, rue de Pologne	RP	55	1993	10,00	173 792	450	174 242	173 792
Saint-Germain-en-Laye	78100	80, rue de Poissy	RP	30	1995	11,69	65 553	450	66 003	65 553
Saint-Germain-en-Laye	78100	15 Rue de la Salle	RP	117	2019	4,32	1 580 250		1 580 250	1 580 250
Saint-Germain-en-Laye	78100	19 Rue de la Salle	RP	110	2019	4,08	1 517 250		1 517 250	1 517 250
Saint-Germain-en-Laye	78100	11 Rue de la Salle	RP	62	2019	5,85	787 500		787 500	787 500
Mantes-la-Jolie	78200	108, rue Maurice Braunstein	RP	205	1994	11,44	144 827	450	145 277	144 827
Buchelay	78200	9, rue de l'Aveyron	RP	506	1995	10,32	935 732	450	936 182	935 732
Carrières-sous-Poissy	78955	5-26, rue Claude Monet	RP	1219	1995	10,50	1 301 800	29 720	1 331 520	1 325 570
Draveil	91210	323, avenue Henri Barbusse	RP	1243	1993	11,00	1 199 449		1 199 449	1 199 449
Boulogne-Billancourt	92100	131 Bis, boulevard Jean Jaurès	RP	114	1992	9,00	307 372		307 372	307 372
Boulogne-Billancourt	92100	174, boulevard Jean Jaurès	RP	85	1995	9,07	312 520		312 520	312 520
Boulogne-Billancourt	92100	100, avenue Edouard Vaillant	RP	286	1995	8,58	550 341		550 341	550 341
Montrouge	92120	61, avenue de la République	RP	160	1995	9,45	170 743	800	171 543	170 743
Antony	92160	23, rue Auguste Mounié	RP	123	1995	9,00	405 286	450	405 736	405 286
Antony	92160	29, rue Auguste Mounié	RP	102	1995	9,00	362 066	450	362 516	362 066
Neuilly-sur-Seine	92200	22, rue de Chartres	RP	95	1992	9,00	314 678	- 357	314 322	314 678
Neuilly-sur-Seine	92200	146 Bis, avenue Charles de Gaulle	RP	111	1994	9,00	472 592	350	472 942	472 942
Levallois-Perret	92300	32, rue Louise Michel	RP	57	2005	8,29	252 000	450	252 450	252 000
Sèvres	92310	35/47, avenue de l'Europe	RP	1432	2001	11,00	2 088 552	450	2 089 002	2 088 552
Sceaux	92330	65, rue Houdan	RP	87	1993	10,00	243 918		243 918	243 918
Meudon la Forêt	92360	23, avenue du Général de Gaulle	RP	2102	2001	8,47	1 981 837		1 981 837	1 981 837
Courbevoie	92400	8, avenue Marceau	RP	85	1993	9,23	233 281	1 650	234 931	233 281
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12 rue Baudin	RP	183	1995	9,28	198 184	1 707	199 891	199 441
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12 rue Baudin	RP	258	2001	11,60	411 612	450	412 062	411 612
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12 rue Baudin	RP	70	2002	11,60	243 918	450	244 368	243 918
Rueil-Malmaison	92500	92, avenue Paul Doumer	RP	101	1992	9,00	249 706		249 706	249 706
Rueil-Malmaison	92500	2, Place de l'Europe	RP	207	1993	9,74	500 947	1 600	502 547	502 547

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

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⁾	m² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020	
Rueil-Malmaison	92500	4/26, rue Edouard Belin	RP	743	2000	9,00	1 573 786	2 300	1 576 086	1 576 086
Asnières	92600	20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP	114	1992	9,10	379 885	1 400	381 285	379 885
Asnières	92600	46, rue de Prony - 79 boulevard Voltaire	RP	238	2005	8,57	441 000		441 000	441 000
Colombes	92701	2/12, boulevard Valmy	RP	864	2002	9,20	1 468 724	24558,67	1 493 283	1 468 724
Noisy-le-Grand	93160	15-29, avenue Aristide Briand	RP	319	1994	10,76	532 657	450	533 107	532 657
Noisy-le-Grand	93160	20, avenue Aristide Briand (Bat. 5)	RP	200	1995	11,16	177 374		177 374	177 374
Nogent-sur-Marne	94130	1, rue Dagobert	RP	171	1995	9,93	163 120		163 120	163 120
Joinville-le-Pont	94340	24, rue de Paris	RP	2538	2012	5,88	7 375 600		7 375 600	7 375 600
Saint-Maurice	94410	5/7, rue Paul Verlaine	RP	350	1994	9,47	1 264 133	1 600	1 265 733	1 265 733
Maisons-Alfort	94700	14/16 rue Eugène Renault	RP	93	2002	10,20	151 545	1 540	153 085	151 545
Maisons-Alfort	94700	29, avenue de la République	RP	121	2003	10,70	167 694	3 200	170 894	170 894
Argenteuil	95100	81, rue Paul Vaillant Couturier	RP	200	1995	10,01	120 435		120 435	120 435
Saint-Brice-sous-Forêt	95350	Avenue Robert Schumann	RP	480	1995	10,31	929 939	350	930 289	930 289
Mondeville	14120	9012, rue Aristide Boucicaut	PR	442	2007	6,70	845 000		845 000	845 000
Nîmes	30000	12, place de la Maison Carrée	PR	328	2012	7,50	1 228 858		1 228 858	1 228 858
Nîmes	30000	4, rue de la Couronne	PR	453	2012	7,44	825 252	850	826 102	825 252
La Chaussée Saint-Victor	41260	922/923 route d'Orléans	PR	2204	2005	9,51	1 417 500		1 417 500	1 417 500
Saran	45400	108, rue de la Tuilerie	PR	3061	2005	8,75	3 200 000		3 200 000	3 200 000
Boulogne-sur-Mer	62200	57/73, rue Thiers	PR	4108	2005	8,81	5 000 000	4 591	5 004 591	5 004 591
Châtellerault	86400	55, rue de Bourbon	PR	301	2007	6,40	1 020 000	450	1 020 450	1 020 000
TOTAL COMMERCES				37 422			87 304 270	214 783	87 519 053	87 356 829
TOTAL GENERAL				37 422			87 304 270	214 783	87 519 053	87 356 829

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	1 510 110	2 899 274	Emprunt	96 470	533 546
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	2 061 433	2 082 465
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	1 510 110	2 899 274	DETTES FINANCIÈRES	2 157 903	2 616 012
Créances fiscales	26 791	122 812	Locataires créditeurs	465 163	922 761
Fournisseurs débiteurs	608	608	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	5 760 138	5 525 786	Gérants	0	0
Autres débiteurs	370 639	374 696	Fournisseurs	442 034	368 412
			Dettes fiscales	482 318	712 655
AUTRES CRÉANCES	6 158 176	6 023 903	Autres dettes d'exploitation	5 551 116	5 178 341
Provisions pour locataires douteux	-983 431	-1 716 088	Associés	2 790 759	2 634 150
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-983 431	-1 716 088	DETTES D'EXPLOITATION	9 731 391	9 816 318
TOTAL GÉNÉRAL	6 684 855	7 207 088	TOTAL GÉNÉRAL	11 889 294	12 432 330

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	330 100	443 980	0	305 700	468 380
Risques et charges	373 381	95 755	18 313	0	450 823
Créances douteuses	1 716 088	256 397	629 106	359 948	983 431
TOTAL	2 419 569	796 132	647 419	665 648	1 902 634

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	
	0	443 980	0	305 700	
330 100	443 980		305 700		468 380

	Montant provision 01/01/2021	Durée	Montant provision 31/12/2021
Dépenses prévisionnelles sur 2021	305 700	5	
Dépenses prévisionnelles sur 2022		4	346 620
Dépenses prévisionnelles sur 2023		3	68 160
Dépenses prévisionnelles sur 2024	2 400	2	9 600
Dépenses prévisionnelles sur 2025	22 000	1	44 000
Dépenses prévisionnelles sur 2026			
TOTAL	330 100		468 380

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	57 407	52 956
Solde de charges de reddition	178 227	169 415
Charges sur locaux vacants	181 183	161 526
Travaux - Remise en état	87 159	170 899
Charges non récupérables	126 532	72 471
Pertes sur créances irrécouvrables	359 948	-
Dotations pour créances douteuses	256 397	905 310
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	1 246 852	1 532 577
Charges immobilières récupérables		
Impoôts & taxes diverses	629 016	623 541
Charges immobilières refacturables	777 349	836 345
Autres charges refacturables	40 492	14 628
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	1 446 857	1 474 514
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	13 929	11 666
Honoraires Notaires	30 076	(20 322)
Honoraires Dépositaire	19 554	20 324
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	1 240	1 280
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	4 433	10 157
Contribution Economique Territoriales	58 373	111 832
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	127 606	134 937
Diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de Surveillance	16 370	15 957
Commissions externes		
Charges diverses	55	3
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	16 425	15 959
Commissions versées à la société de gestion		
Commissions Gestion Immobilière	815 929	702 041
Commissions sur arbitrages	-	0
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	815 929	702 042

Les autres informations

FINANCEMENT 2021

En euros	
Montant de la dette totale :	0,00 €
Montant tiré au 31.12.2021 :	0,00 €
Intérêts sur tirage	0,00 €
Commissions de non-utilisation	0,00 €
Etalement du CAP	0,00 €
Intérêts Swap	0,00 €
Facilité de caisse	96 470 €

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	10 000 000	10 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
Garanties données		
Garanties reçues		
Garantie à première demande	115 697	107 558
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	629 044	617 408

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	21,51	96,38%	20,00	98,59%	21,04	96,17%	19,62	100,00%	20,38	100,00%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,81	3,62%	0,29	1,41%	0,84	3,83%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL	22,32	100,00%	20,29	100,00%	21,88	100,00%	19,62	100,00%	20,38	100,00%
Charges										
- Commissions de gestion	2,12	9,51%	1,88	9,26%	2,04	9,31%	1,63	8,33%	1,90	9,32%
- Autres frais de gestion	1,03	4,63%	0,61	3,01%	1,24	5,66%	0,36	1,82%	0,35	1,72%
- Entretien du Patrimoine	0,16	0,72%	0,40	1,97%	0,30	1,36%	0,50	2,53%	0,22	1,08%
- Charges locatives non récupérables	1,26	5,66%	1,03	5,08%	1,00	4,58%	1,06	5,42%	2,24	10,98%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,58	20,52%	3,92	19,32%	4,57	20,91%	3,55	18,09%	4,71	23,10%
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-0,11	-0,47%	-0,55	-2,69%	-0,39	-1,77%	0,45	2,31%	0,28	1,37%
Autres	0,13	0,58%	0,12	0,59%	0,16	0,73%	1,99	10,14%	-1,48	-7,28%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,02	0,11%	-0,43	-2,10%	-0,23	-1,04%	2,44	12,45%	-1,20	-5,91%
TOTAL DES CHARGES	4,60	20,63%	3,50	17,22%	4,35	19,87%	6,00	30,54%	3,51	17,19%
RESULTAT COURANT	17,72	79,37%	16,79	82,75%	17,53	80,12%	13,62	69,42%	16,87	82,80%
Variation du report à nouveau	-0,42	-1,87%	-1,10	-5,44%	-0,36	-1,66%	-2,53	-12,91%	0,07	0,37%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,14	81,26%	17,89	88,19%	17,89	81,78%	16,15	82,33%	16,80	82,43%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,14	81,26%	17,89	88,19%	17,89	81,78%	16,15	82,33%	16,80	82,43%

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITE

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

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts 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 3 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 3 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.

Dans ce cadre, elle peut utiliser une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 10 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

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

Levier selon Méthode Brute	= 97%
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 Evaluation
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Responsabilité à hauteur de **25 M€ maximum**

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

Les investissements sous-jacents à ACTIPIERRE 3 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 3 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 délégataires.

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

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

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

Rapport du Conseil de surveillance - ACTIPIERRE 3 Exercice 2021

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à la législation en vigueur et à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 3, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2021.

Les Conseils se sont tenus les 25 mars (en visioconférence), 28 septembre et 7 décembre 2021, ainsi que le 29 mars 2022 pour l'examen des comptes de l'année écoulée.

Nous vous rappelons que ces séances se déroulent en deux temps : une première partie en huis clos, en présence uniquement des membres du conseil, une seconde en présence de la société de gestion.

L'assemblée 2022 étant une année de renouvellement du conseil de surveillance, je tiens à remercier l'ensemble de ses membres pour leur assiduité et le travail effectué.

L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Après 2020 marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la guerre de 1939-1945 (baisse du PIB de 8,1 %) cette année 2021 a connu une reprise tout aussi spectaculaire, la croissance atteignant 7%, niveau jamais atteint depuis... 52 ans !

Ce taux, supérieur aux prévisions, à permis de retrouver, et même de dépasser, le niveau d'avant crise sanitaire. Parallèlement, le taux de chômage a baissé de façon sensible (de 8,1 % à 7,4 %).

Au total le revenu disponible des ménages a augmenté de 4% et, nonobstant une hausse de l'inflation de 1,6 %, leur pouvoir d'achat a progressé de 1,9 % en 2021.

Et tout naturellement les ventes de commerce de détail, après les frustrations liées aux confinements, ont connu un rebond mécanique de 11 % sur l'ensemble de l'année.

Le reflux de la pandémie permettait, malgré les problèmes d'approvisionnement de certaines matières premières, d'anticiper une croissance de l'ordre de 3,6 % pour 2022. C'était sans compter sur « l'opération spéciale » menée en Ukraine par le camarade démocrate Poutine et les tensions inflationnistes amplifiées par cette folie, qui sont venus assombrir sensiblement le tableau : les prévisionnistes tablent désormais sur une croissance de 2,8 % en France pour cette année.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Alors qu'en Europe les volumes investis en immobilier d'entreprise ont cru de 15 % atteignant 272 milliards d'euros, les investisseurs se sont montrés beaucoup plus attentistes en France, puisque le marché a connu une contraction de 8 % à 25 milliards d'euros.

Les disparités selon les secteurs d'investissement se sont accentuées, le bureau demeurant prédominant (59 %) le commerce ne pèse plus que 12% (nouveau recul de 29% en volumes à 2,9 milliards d'euros), alors que le secteur de la logistique fait un bon de 36 % et représente désormais 20% des transactions !

La collecte des SCPI a connu un niveau très élevé à 7,4 milliards d'euros en hausse de 22 % (2ième plus forte collecte historique après les 8,6 milliards de 2019). Les bureaux se taillent toujours la part du lion (45% de la collecte) et nos SCPI de commerce clôturent le palmarès avec environ 3 % de cette collecte.

Sur cette classe d'actif qui nous concerne particulièrement, les taux et les prix sont demeurés relativement stables.

LA GESTION LOCATIVE

Bien que moins impactés qu'en 2021, nos commerçants ont encore du faire face à une année compliquée (nouvelles fermetures au printemps).

Les mesures d'accompagnement gouvernementales d'une part, et les efforts des équipes de gestion locatives de l'autre, ont permis une légère augmentation du taux d'occupation financier qui s'est élevé à 93 % en moyenne (versus 92,27 % en 2020 et 94,44 % en 2019)

Côté mouvements, 6 locaux ont été libérés et 5 ont été reloués sur la base de 87 % des loyers sortants, mais 122 % des loyers d'expertise.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 4.485 m2 et un loyer d'expertise de 871.756 €, soit 10,16 % des loyers quittancés (versus 6,85% en 2020).

Côté renouvellement, 5 baux ont été négociés et renouvelés cette année pour 336.222 € représentant 89 % des loyers avant renouvellement et 99 % des loyers d'expertise.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT

Comme en 2020, aucun arbitrage n'a été réalisé en 2021, mais la gérance continue à analyser le patrimoine afin de proposer des actifs potentiellement arbitrables.

Dans la mesure où, parallèlement, notre surinvestissement atteint désormais 8,75 M€ et que notre facilité de caisse est plafonnée à 10 M €, aucun investissement n'a été réalisé au cours de cet exercice.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Après une année 2020 impactée par des abandons et allègements de loyers, les loyers facturés ont progressé de 4 % (+362 K€) Grâce notamment aux reprises de provisions pour créances douteuses (pour 989 K€), les produits de l'activité immobilières ont ainsi bondi de 14 % (+1,4 M€) pour revenir légèrement en deçà du niveau de 2019 (8.350 K versus 8.514 M€) .

Au total le résultat de l'année progresse lui aussi de 1,4 M (+ 24 %) pour atteindre 7.248 K soit un niveau égal à celui de 2019 (7.529 K€).

Ce « retour à meilleure fortune » a permis de porter la distribution à 16,80 € (en hausse de 4 %) et même d'augmenter légèrement le report à nouveau en le portant à 6,32 € soit 4,5 mois de loyer.

En l'état actuel des prévisions de résultat, les acomptes trimestriels tablent sur une distribution de 17,10 € pour cette année.

VALORISATION ET MARCHÉ SECONDAIRE

Les valeurs d'expertise du patrimoine sont quasiment inchangées à 156 M€ (+0,08 %). Cette stabilité cache quelques disparités géographiques : alors que la valeur des actifs Paris intra muros a légèrement progressé (+0,6 %), celle des biens situés en province a diminué de 1,4%.

Sur le marché secondaire, les années se suivent mais ne se ressemblent pas !. Celui-ci s'est très sensiblement accéléré sous l'effet d'une demande qui a été multipliée par 3,5 (11 697 parts demandées contre 3 300 en 2020). Parallèlement, les parts mises en vente ont, elles, diminuées de 9%. Au total 8 808 parts ont ainsi pu être échangées et seules 562 parts restent à vendre au 31 décembre (soit 0,13 % des parts, un niveau très bas) .

Cette activité a favorisé une hausse de 3,5 % du prix des

parts sur l'année, à 298,08 € (prix acquéreur). Ce prix présente néanmoins toujours une décote de 23 % par rapport à la valeur de réalisation et offre un rendement prévisionnel de 5,73 % !

LES RÉSOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

Nous vous demandons d'être attentifs aux rapports du commissaire aux comptes, ceux-ci n'ayant pas été portés à notre connaissance à la date du présent rapport. En fonction des informations qui vous ont été communiquées, vous aurez à exprimer votre vote.

N'ayant pas d'autres observations à formuler, votre conseil émet un avis favorable sur l'ensemble des autres résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion. Il vous invite ainsi à donner un quitus sans réserve à la société de gestion et à ses collaborateurs qui ont fait preuve d'un grand professionnalisme et fourni un travail considérable pour la défense de nos intérêts face à cette crise sans précédent

Nous vous invitons bien sûr à voter, car il est important qu'un éventail le plus large possible d'associés s'exprime.

Je vous rappelle également que comme les années précédentes la présidence de l'assemblée sera assurée par le Président du Conseil de Surveillance ou, en cas d'absence par le Vice-Président, ou, à défaut encore, par le Secrétaire du Conseil Si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette assemblée générale, il est important de voter soit en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'assemblée, soit en votant par correspondance.

Évitez d'émettre des pouvoirs sans mention de mandataire (pouvoirs en blanc), c'est-à-dire uniquement 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.

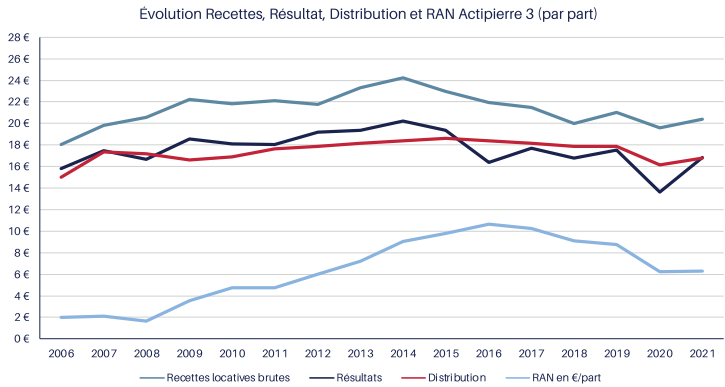
AGE : PROJET DE FUSION

Cette année a été marquée par un travail de réflexion de fond mené à l'initiative des 3 conseils de surveillances des SCPI ACTIPIERRE 1, 2 et 3.

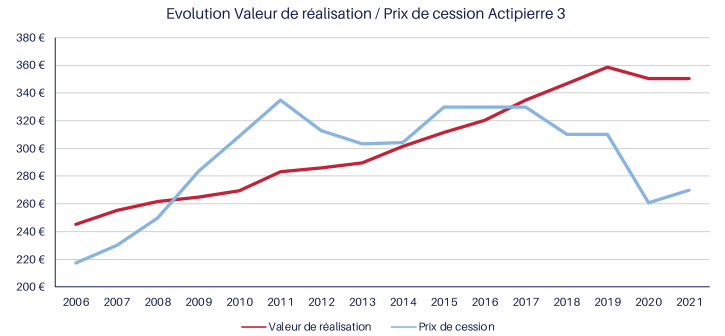
Nous constatons depuis plusieurs années une difficulté à maintenir le niveau de recettes locatives et le résultat par part. Malgré la qualité de la gestion locative, les renouvellements de baux ou de locataires se font plus

souvent à la baisse qu'à la hausse, et les quelques arbitrages réalisés sont forcément dilutifs (on se sépare évidemment de biens peu porteurs d'avenir, donc sur la base d'un taux élevé et l'on réinvesti dans des biens de meilleure qualité, donc offrant des taux de rendement plus faible). L'impact sur la distribution a été amorti par le recours naturel au report à nouveau (il est là pour cela !), celui-ci demeurant aujourd'hui à un niveau très satisfaisant.

Le graphique ci-dessous illustre parfaitement cette tendance dessinée depuis 2015.



Parallèlement, cette période a connu un marché secondaire assez peu actif qui se traduit par des valeurs d'échange, à notre avis, beaucoup trop décorrélés des valeurs d'expertise de notre patrimoine (et du rendement qu'il procure).



Ces constats nous ont amené à interroger la société de gestion sur les actions à mener afin de pallier ces tendances.

La société de gestion, validant notre analyse, a expliqué cette situation par 2 facteurs essentiels :

- La taille de nos SCPI qui n'en facilitait pas la gestion optimale (pas d'économie d'échelle, accès à un niveau d'investissement limité) ;
- L'absence d'augmentation de capital qui, d'une part, a stoppé le mécanisme du cout moyen d'acquisition, et d'autre part, à privé nos SCPI de toute dynamique commerciale, y compris sur le marché secondaire.

La solution proposée par la société de gestion est donc la fusion des 3 SCPI ACTIPIERRE avec comme objectif :

- De créer une nouvelle entité plus importante, donc plus diversifiée et permettant l'accès à des unités d'investissement plus conséquentes, si l'opportunité se présente, sans déséquilibrer l'ensemble ;
- De pouvoir aborder, le moment venu, une augmentation de capital, donc de renouveler le patrimoine et de revenir sur le marché avec une thématique claire ;
- De faciliter le recours éventuel au crédit ;
- De réaliser des économies d'échelle.

Cette stratégie nous parait effectivement la seule susceptible de réveiller nos « belles endormies », de redynamiser progressivement la gestion, le patrimoine et le marché secondaire.

Partant de ce principe nous avons donc débattu des modalités (notamment le sujet sensible des parités) et négocié aux mieux les conditions et statuts de cette nouvelle entité (notamment la limitation d'accès aux investisseurs institutionnels et une diminution sensible des frais de gestion locative à 8,20 % des recettes). Le mécanisme retenu est l'absorption par ACTIPIERRE 3 des SCPI ACTIPIERRE 1 et 2.

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

Fait à Mougins, le 12 avril 2021
Le Président du Conseil de Surveillance, Pascal VETU
Téléphone : 06.76.27.82.03
pvetu20@gmail.com

P.S. : Ce rapport a été rédigé en concertation avec tous les membres du conseil de surveillance.

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

ACTIPIERRE 3

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3,

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 ACTIPIERRE 3 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 commissaires 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 les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne 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 de l'article 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 au paragraphe « 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. Par ailleurs, le paragraphe « Créances locatives » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise les méthodes d'appréciation du risque de non-recouvrement des créances et de détermination de la provision correspondante. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la correcte application de cette méthodologie et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectivement évaluées et comptabilisées sur la base de cette méthode.

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

En outre :

— il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

— il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

— il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

— il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

— il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Courbevoie, le 21 avril 2022,
Baptiste KALASZ

Exercice clos le 31 décembre 2021

ACTIPIERRE 3

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, 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, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3 verse à la société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- 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 rémunération n'a été versée à ce titre en 2021.
- 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. Cette rémunération peut être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la société civile de placement immobilier de ses produits.
- Au titre de l'exercice 2021, cette commission représente une charge de 811 408 €.
- Une commission pour cession de parts de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement) si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.
- Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2021.
- Des frais de dossier forfaitaires si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier
- Aucune rémunération 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 société ACTIPIERRE 3.
- Aucune rémunération 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 rémunération n'a été versée à ce titre en 2021.

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Courbevoie, le 21 avril 2022,
Baptiste KALASZ

ACTIPIERRE 3

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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

Mesdames, Messieurs les associés des Sociétés Civiles de Placement Immobilier ACTIPIERRE 3,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (« SCPI ») ACTIPIERRE 3 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 des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3.

Nous rendons compte dans un rapport distinct notre avis sur la rémunération des apports.

L'actif net apporté par les SCPI absorbées a été 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 trois SCPI concernées.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable 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 parts à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime de fusion.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

- Le présent rapport reprend nos constatations et conclusions présentées ci-après selon le plan suivant :
- Présentation de l'opération et description des apports ;
 - Diligences réalisées et appréciation de la valeur des apports ;
 - Conclusion.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Contexte de l'opération

La présente opération consiste en la fusion-absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3. La société de gestion AEW, commune aux SCPI ACTIPIERRE 3 (ci-après dénommée « la Société Absorbante ») et ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 (ci-après dénommée « les

Sociétés Absorbées ») a établi un projet de traité 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. Motifs et buts de la fusion » du traité de fusion.

Présentation des sociétés et des intérêts en présence

Les sociétés ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 sont des Sociétés Civiles de Placement Immobilier régies notamment par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-224-23, L.214-86 et suivants D. 214-32 et suivants, du Code Monétaire et Financier et par les textes subséquents, ainsi que par leurs statuts et sont gérées par AEW.

Elles ont pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Les trois SCPI gèrent actuellement un patrimoine immobilier locatif, principalement composé de locaux de commerces, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

Société Absorbante

La Société Absorbante, ACTIPIERRE 3, est une Société Civile de Placement Immobilier dont le capital s'élève actuellement à 65 501 190 euros, divisé en 429 516 parts sociales de 152,50 euros chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046.

Sociétés Absorbées

- Les Sociétés Absorbées sont :
- ACTIPIERRE 1, Société Civile de Placement Immobilier dont le capital s'élève à actuellement à 23 409 000 €, divisé en 153 000 parts sociales de 153 euros chacune, entièrement libérées.
 - Son siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 323 339 663.
 - ACTIPIERRE 2, Société Civile de Placement Immobilier dont le capital s'élève à actuellement à 49 936 717,50 euros, divisé en 327 025 parts sociales de 152,70 euros chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 339 912 248.

Lien entre les sociétés concernées

Les Sociétés Absorbées et la Société Absorbante ont toutes les trois pour société de gestion AEW. Les SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 ne détiennent, entre elles, aucune part sociale des autres Sociétés parties à l'opération.

Description de l'opération

Caractéristiques essentielles des apports

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, les SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 apporte l'ensemble de leurs éléments d'actif et de passif à la SCPI ACTIPIERRE 3 dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine. Ainsi, si la fusion est réalisée :

- Le patrimoine des Sociétés Absorbées sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant aux Sociétés Absorbées à cette date, sans exception ;
- La Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers des Sociétés Absorbées en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

Date d'effet de la fusion

Sous réserve de l'approbation par les assemblées générales compétentes, l'opération de fusion sera réalisée sur le plan comptable et fiscal avec effet rétroactif au 1er janvier 2022. Les opérations des Sociétés Absorbées seront, d'un point de vue fiscal et comptable, considérées comme accomplies par la Société Absorbante, qui reprendra dans ses livres l'ensemble des opérations réalisées par les Sociétés Absorbées à partir de cette date. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante porteront jouissance à compter du 1^{er} avril 2022.

Date de réalisation de l'apport

La Société Absorbante sera propriétaire des biens et droits apportés par les Sociétés Absorbées à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après. Les comptes de la Société Absorbante et ceux des Sociétés Absorbées servant de base pour l'établissement des conditions de la fusion sont : les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021, non encore approuvés par les associés de chacune des parties et certifiés par les commissaires aux comptes de chacune des parties le 21 avril 2022. Pour la Société Absorbante et les Sociétés Absorbées, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été

arrêtés par la société de gestion et examinés par les Conseils de surveillance respectifs le 29 mars 2022. Etant précisé que les comptes de référence évoqués ci-avant seront soumis à l'approbation des associés lors des assemblées générales des SCPI qui seront appelées à se prononcer sur la fusion. L'opération est soumise au régime des fusions de SCPI tel que défini aux articles L. 214 111 et suivants du Code monétaire et financier.

Régime fiscal

Le régime fiscal applicable à la présente opération est présenté dans le projet de traité de fusion en cinquième partie. La Société Absorbante et les Sociétés Absorbées sont des sociétés relevant du régime des sociétés de personnes.

Conditions suspensives

- La fusion et le traité de fusion sont soumis à la condition expresse de leurs approbations sur la base des modalités ci-dessous :
- Par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE 1 qui sera convoquée à cet effet, assemblée qui aura, en cas d'approbation de la fusion, à prononcer la dissolution, sans liquidation, de la société, le tout sous condition de la réalisation définitive de la fusion ;
 - Par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE 2 qui sera convoquée à cet effet, assemblée qui aura, en cas d'approbation de la fusion, à prononcer la dissolution, sans liquidation, de la société, le tout sous condition de la réalisation définitive de la fusion ;
 - Et par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE 3 convoquée, tant au titre de la vérification des apports en nature des Sociétés Absorbées, qu'au titre de l'augmentation de capital résultant de ces apports à l'issue de laquelle la présente fusion deviendra définitive, le tout selon la procédure définie par le Code Monétaire et Financier ;

Dans le cas où la condition suspensive ci-dessus mentionnée ne serait pas réalisée avant le 31 décembre 2022, le présent accord de fusion sera considéré comme nul et non avenue, au choix de l'une des parties concernées par simple déclaration aux autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Présentation des apports

Méthode d'évaluation retenue

Pour la valorisation des apports, a été retenue la valeur de réalisation figurant dans l'état du patrimoine des Sociétés Absorbées 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.

Ces valeurs reflètent l'actif net au 31 décembre 2021 des Sociétés Absorbées, après imputation de l'ensemble des distributions prévues au titre de l'exercice. Nous rappelons qu'elles prennent 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE

Description des apports

Aux termes du projet de traité de fusion, les Sociétés

Absorbées apportent sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous les conditions stipulées au projet de traité de fusion, à la Société Absorbante, tous les éléments d'actif dépendant de leurs patrimoines, à charge pour la Société Absorbante d'acquitter tout le passif pouvant grever lesdits patrimoines et de reprendre tous les engagements des Sociétés Absorbées, tels que tous ses actifs, passifs et engagements qui existeront à la date de réalisation de la fusion.

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

ACTIPIERRE 1

ACTIPIERRE 1 - ACTIF NET APPORTÉ	Valeur d'apport (en €)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
L'activité de gestion d'un patrimoine immobilier locatif, le droit de se dire successeur de la société absorbée, le bénéfice et la charge de tous accords, traités, marchés et contrats relatifs à l'exploitation de la société apportée avec tous tiers ; les livres de comptabilité, les registres, archives et, en général, tous documents relatifs à l'exploitation de l'activité de la société absorbée.	-
Total immobilisations incorporelles	-
PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Terrains et constructions	94 097 000
Total placements immobiliers	94 097 000
ACTIFS D'EXPLOITATION	
Immobilisations financières	110 522
Créances d'exploitation	3 158 610
Disponibilités	5 414 310
Charges constatées d'avance	-
Total actifs d'exploitation	8 683 442
Total des actifs apportés	102 780 442
ACTIPIERRE 1 - PASSIFS APPORTÉS	
Provisions générales pour risques et charges	63 272
Dettes financières	1 394 219
Dettes d'exploitation	5 229 898
Dettes diverses	-
Distribution exceptionnelle à prendre en charge	446 760
Total des passifs apportés	7 134 149
Actif net apporté	95 646 293

ACTIPIERRE 2

ACTIPIERRE 2 - ACTIF NET APPORTÉ	Valeur d’apport (en €)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
L’activité de gestion d’un patrimoine immobilier locatif, le droit de se dire successeur de la société absorbée, le bénéfice et la charge de tous accords, traités, marchés et contrats relatifs à l’exploitation de la société apportée avec tous tiers ; les livres de comptabilité, les registres, archives et, en général, tous documents relatifs à l’exploitation de l’activité de la société absorbée.	-
Total immobilisations incorporelles	-
PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Terrains et constructions	111 985 000
Total placements immobiliers	111 985 000
ACTIFS D’EXPLOITATION	
Immobilisations financières	133 519
Créances d’exploitation	7 865 814
Disponibilités	3 756 514
Charges constatées d’avance	13 931
Total actifs d’exploitation	11 769 778
Total des actifs apportés	123 754 778
ACTIPIERRE 2 - PASSIFS APPORTÉS	
Provisions générales pour risques et charges	314 554
Dettes financières	1 653 656
Dettes d’exploitation	3 536 748
Dettes diverses	6 225 669
Distribution exceptionnelle à prendre en charge	846 995
Total des passifs apportés	12 577 622
Actif net apporté	111 177 156

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

En contrepartie de l’apport effectué par les SCPI Absorbées, 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 les SCPI Absorbées et le montant définitif de l’augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 constituera la prime de fusion.

DILIGENCES RÉALISÉES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Nous avons effectué les 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 à :

— Prendre connaissance du contexte et objectifs de la présente fusion ;

- 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 de traité de fusion ;
- Vérifier jusqu’à la date de ce rapport, l’absence de faits ou d’événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d’avis que la valeur globale des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 s’élevant respectivement à 95 646 293 euros et 111 177 156 euros n’est pas surévaluée, et en conséquence, que l’actif net apporté par les Sociétés Absorbées est au moins égale au montant de l’augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 majorée de la prime de fusion.

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Paris La Défense, le 21 avril 2022
Baptiste KALASZ, Associé

ACTIPIERRE 3

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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

Mesdames, Messieurs les associés des Sociétés Civiles de Placement Immobilier ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3,

En notre qualité de commissaire aux comptes des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (« SCPI ») ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 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 des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l’objet d’un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d’échange qui a été 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 SCPI concernées. Il nous appartient d’exprimer un avis sur le caractère équitable de ce rapport d’échange. À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté, d’une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l’opération sont pertinentes et, d’autre part, à analyser le positionnement du rapport d’échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

- Le présent rapport reprend nos constatations et conclusions présentées ci-après selon le plan suivant :
- Présentation de l’opération ;
 - Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l’opération ;
 - Appréciation du caractère équitable du rapport d’échange proposé ;
 - Conclusion.

PRÉSENTATION DE L’OPÉRATION

Contexte de l’opération

La présente opération consiste en la fusion-absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3.

La société de gestion AEW, commune aux SCPI ACTIPIERRE 3 (ci-après dénommée « la Société Absorbante ») et ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 (ci-après dénommées « les Sociétés Absorbées ») a établi un projet de traité 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. Motifs et buts de la fusion » du traité de fusion.

Présentation des sociétés et des intérêts en présence

Les sociétés ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 sont des Sociétés Civiles de Placement Immobilier régies notamment par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-224-23, L.214-86 et suivants D. 214-32 et suivants, du Code Monétaire et Financier et par les textes subséquents, ainsi que par leurs statuts et sont gérées par AEW.

Elles ont pour objet l’acquisition directe ou indirecte, y compris en l’état futur d’achèvement et la gestion d’un patrimoine immobilier locatif.

Les trois SCPI gèrent actuellement un patrimoine immobilier locatif, principalement composé de locaux de commerces, de sorte qu’elles répondent à la condition préalable posée par l’article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

Société Absorbante

La Société Absorbante, ACTIPIERRE 3, est une Société Civile de Placement Immobilier dont le capital s’élève actuellement à 65 501190 euros, divisé en 429 516 parts sociales de 152,50 euros chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 381 201 268.

Sociétés Absorbées

Les Sociétés Absorbées sont :

- ACTIPIERRE 1, Société Civile de Placement Immobilier dont le capital s’élève à actuellement à 23 409 000 €, divisé en 153 000 parts sociales de 153 euros chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 323 339 663.

— ACTIPIERRE 2, Société Civile de Placement Immobilier dont le capital s’élève à actuellement à 49 936 717,50 euros, divisé en 327 025 parts sociales de 152,70 euros chacune, entièrement libérées. Son siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 339 912 248.

Lien entre les sociétés concernées

Les Sociétés Absorbées et la Société Absorbante ont toutes les trois pour société de gestion AEW. Les SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 ne détiennent, entre elles, aucune part sociale des autres Sociétés parties à l’opération.

Description de l’opération

Nature et objectifs de l’opération

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 présent 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.

Caractéristiques essentielles des apports

Dans le cadre de l’opération de fusion projetée, les SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 apporte l’ensemble de leurs éléments d’actif et de passif à la SCPI ACTIPIERRE 3 dans le cadre d’une transmission universelle de patrimoine. Ainsi, si la fusion est réalisée :

- Le patrimoine des Sociétés Absorbées sera dévolu à la Société Absorbante dans l’état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant aux Sociétés Absorbées à cette date, sans exception ;
- La Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers des Sociétés Absorbées en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

Date d’effet de la fusion

Sous réserve de l’approbation par les assemblées générales compétentes, l’opération de fusion sera réalisée sur le plan

comptable et fiscal avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022. Les opérations des Sociétés Absorbées seront, d’un point de vue fiscal et comptable, considérées comme accomplies par la Société Absorbante, qui reprendra dans ses livres l’ensemble des opérations réalisées par les Sociétés Absorbées à partir de cette date. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante porteront jouissance à compter du 1^{er} avril 2022.

Date de réalisation de l’apport

La Société Absorbante sera propriétaire des biens et droits apportés par les Sociétés Absorbées à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après. Les comptes de la Société Absorbante et ceux des Sociétés Absorbées servant de base pour l’établissement des conditions de la fusion sont : les comptes sociaux de l’exercice clos le 31 décembre 2021, non encore approuvés par les associés de chacune des parties et certifiés par les commissaires aux comptes de chacune des parties le 21 avril 2022. Pour la Société Absorbante et les Sociétés Absorbées, les comptes sociaux de l’exercice clos le 31 décembre 2021 ont été arrêtés par la société de gestion et examinés par les Conseils de surveillance respectifs le 29 mars 2022. Etant précisé que les comptes de référence évoqués ci-avant seront soumis à l’approbation des associés lors des assemblées générales des SCPI qui seront appelées à se prononcer sur la fusion. L’opération est soumise au régime des fusions de SCPI tel que défini aux articles L. 214 111 et suivants du Code monétaire et financier.

Régime fiscal

Le régime fiscal applicable à la présente opération est présenté dans le projet de traité de fusion en cinquième partie. La Société Absorbante et les Sociétés Absorbées sont des sociétés relevant du régime des sociétés de personnes.

Conditions suspensives

La fusion et le traité de fusion sont soumis à la condition expresse de leurs approbations sur la base des modalités ci-dessous :

- Par l’assemblée générale extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE 1 qui sera convoquée à cet effet, assemblée qui aura, en cas d’approbation de la fusion, à prononcer la dissolution, sans liquidation, de la société, le tout sous condition de la réalisation définitive de la fusion ;
- Par l’assemblée générale extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE 2 qui sera convoquée à cet effet, assemblée qui aura, en cas d’approbation de la fusion, à prononcer la dissolution, sans liquidation, de la société, le tout sous condition de la réalisation définitive de la fusion ;
- Et par l’assemblée générale extraordinaire des associés

de la société ACTIPIERRE 3 convoquée, tant au titre de la vérification des apports en nature des Sociétés Absorbées, qu’au titre de l’augmentation de capital résultant de ces apports à l’issue de laquelle la présente fusion deviendra définitive, le tout selon la procédure définie par le Code Monétaire et Financier ; Dans le cas où la condition suspensive ci-dessus mentionnée ne serait pas réalisée avant le 31 décembre 2022, le présent accord de fusion sera considéré comme nul et non avenu, au choix de l’une des parties concernées par simple déclaration aux autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Description des apports

Aux termes du projet de traité de fusion, les Sociétés Absorbées apportent sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous les conditions stipulées au projet de traité de fusion, à la Société Absorbante, tous les éléments d’actif dépendant de leurs patrimoines, à charge pour la Société Absorbante d’acquitter tout le passif pouvant grever lesdits patrimoines et de reprendre tous les engagements des Sociétés Absorbées, tels que tous ses actifs, passifs et engagements qui existeront à la date de réalisation de la fusion.

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

ACTIPIERRE 1

ACTIPIERRE 1 - ACTIF NET APPORTÉ	Valeur d’apport (en €)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
L’activité de gestion d’un patrimoine immobilier locatif, le droit de se dire successeur de la société absorbée, le bénéfice et la charge de tous accords, traités, marchés et contrats relatifs à l’exploitation de la société apportée avec tous tiers ; les livres de comptabilité, les registres, archives et, en général, tous documents relatifs à l’exploitation de l’activité de la société absorbée.	-
Total immobilisations incorporelles	-
PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Terrains et constructions	94 097 000
Total placements immobiliers	94 097 000
ACTIFS D’EXPLOITATION	
Immobilisations financières	110 522
Créances d’exploitation	3 158 610
Disponibilités	5 414 310
Charges constatées d’avance	-
Total actifs d’exploitation	8 683 442
Total des actifs apportés	102 780 442
ACTIPIERRE 1 - PASSIFS APPORTÉS	
Provisions générales pour risques et charges	63 272
Dettes financières	1 394 219
Dettes d’exploitation	5 229 898
Dettes diverses	-
Distribution exceptionnelle à prendre en charge	446 760
Total des passifs apportés	7 134 149
Actif net apporté	95 646 293

ACTIPIERRE 2

ACTIPIERRE 2 - ACTIF NET APPORTÉ	Valeur d’apport (en €)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
L’activité de gestion d’un patrimoine immobilier locatif, le droit de se dire successeur de la société absorbée, le bénéfice et la charge de tous accords, traités, marchés et contrats relatifs à l’exploitation de la société apportée avec tous tiers ; les livres de comptabilité, les registres, archives et, en général, tous documents relatifs à l’exploitation de l’activité de la société absorbée.	-
Total immobilisations incorporelles	-
PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Terrains et constructions	111 985 000
Total placements immobiliers	111 985 000
ACTIFS D’EXPLOITATION	0
Immobilisations financières	133 519
Créances d’exploitation	7 865 814
Disponibilités	3 756 514
Charges constatées d’avance	13 931
Total actifs d’exploitation	11 769 778
Total des actifs apportés	123 754 778
ACTIPIERRE 2 - PASSIFS APPORTÉS	Valeur d’apport (en €)
Provisions générales pour risques et charges	314 554
Dettes financières	1 653 656
Dettes d’exploitation	3 536 748
Dettes diverses	6 225 669
Distribution exceptionnelle à prendre en charge	846 995
Total des passifs apportés	12 577 622
Actif net apporté	111 177 156

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

En contrepartie de l’apport effectué par les SCPI Absorbées, 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 les SCPI Absorbées et le montant définitif de l’augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 constituera la prime de fusion.

Rémunération des apports

Pour déterminer la rémunération des apports, les parties ont retenu la valeur relative attribuée aux parts 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 parties à l’opération. Les comptes de la SCPI ACTIPIERRE 1 ont été certifiés le 21 avril 2022 par le cabinet PWC et nous avons certifiés ceux des SCPI ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 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 ;
- 340,56 euros par part pour la SCPI ACTIPIERRE 2 ;
- 350,43 euros par part pour la SCPI ACTIPIERRE 3.

Le montant définitif de l’augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 ne sera connu qu’à l’expiration du délai d’exercice du choix donné aux porteurs des parts d’arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant le versement d’un complément en numéraire) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement du rompu).

Conformément à l’article R. 214 154 du Code monétaire et financier, l’application de la parité conduira à l’échange des parts des Sociétés Absorbées contre des parts entières. Pour le rompu résiduel, il sera procédé au choix de l’associé :

- Soit l’attribution d’un part supplémentaire, en contrepartie d’un versement complémentaire prévu au traité de fusion.
- Soit au remboursement en numéraire à son profit du

montant prévu au traité de fusion correspondant au rompu. La différence entre la valeur nette des biens apportés par les Sociétés Absorbées et le montant définitif de l’augmentation de capital, après traitement des rompus, de la SCPI ACTIPIERRE 3, correspondra à la prime de fusion.

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

Diligences mises en œuvre

Nous avons mis en œuvre des diligences que nous avons 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’évènements susceptibles de remettre en cause la valorisation des apports.

Méthode d’évaluation et valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés parties à l’opération

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’elles 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, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 et aux méthodes couramment utilisées pour ce type d’opération par le marché.

APPRÉCIATION DU CARACTÈRE ÉQUITABLE DU RAPPORT D’ÉCHANGE PROPOSÉ

Rapport d’échange proposé par les parties

Conformément au projet de traité de fusion, 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 parties à l’opération.

Les valeurs de parts retenues sont présentées dans la partie « Rémunération des apports » du présent rapport.

Sur la base de cette approche, la parité d’échange est fixée à :

- 0,560 part de la SCPI ACTIPIERRE 1 pour 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3 ;
- 1,029 parts de la SCPI ACTIPIERRE 2 pour 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3.

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 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 et positionnement 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 les rapports d’échange de 0,560 part de la SCPI ACTIPIERRE 1 pour 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3 et 1,029 parts de la SCPI ACTIPIERRE 2 pour 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3 échangée, présente un caractère équitable.

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Paris La Défense, le 21 avril 2022
Baptiste KALASZ, Associé

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 des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2.

Vous avez pu prendre connaissance du projet de fusion signé le 21 avril 2022 entre les trois sociétés, 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 DES SOCIÉTÉS ACTIPIERRE 1 ET ACTIPIERRE 2

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la désignation et l'évaluation de l'actif des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 dont la transmission est prévue au profit de la société ACTIPIERRE 3 interviennent sur la base des comptes de ces deux sociétés 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 des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 sont retenus pour leur valeur comptable.

L'opération de fusion aurait un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022 de sorte que toutes les opérations actives et passives de la période intercalaire du 1^{er} janvier 2022 à la date de réalisation de la fusion réalisées par les sociétés absorbées 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 1^{er} 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 €**

Et la société ACTIPIERRE 2 apporterait :
des actifs estimés à **123 754 778 €**
— **le passif à prendre en charge s'élevant, sauf mémoire à** **12 577 622 €**

— **Le montant de l'actif net apporté s'élèverait à** **111 177 156 €**

La société ACTIPIERRE 3 reprendrait les engagements hors-bilan donnés ou reçus par la société ACTIPIERRE 1 et par la société ACTIPIERRE 2 au 31 décembre 2021.

RAPPORT D'ECHANGE

Les rapports d'échange qui ont donné lieu à la fixation de la parité d'échange, ont été déterminés sur la base d'une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertises des patrimoines immobiliers au 31 décembre 2021 et la valeur nette comptable à la même date des autres actifs et passifs. A cette valeur a été ajoutée le montant de la provision pour gros entretiens au 31 décembre 2021.

La valeur de chacun des immeubles composant le patrimoine d'ACTIPIERRE 3, d'ACTIPIERRE 1 et d'ACTIPIERRE 2 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, 94.097.000 € pour la SCPI ACTIPIERRE 1 et 111.985.000 € pour la SCPI ACTIPIERRE 2 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 uni taire 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 trois SCPI à horizon cinq ans.

Les comptes de la SCPI absorbante, ACTIPIERRE 3, et ceux des SCPI absorbées ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 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, à l'assemblée générale de la société ACTIPIERRE 1 le 3 juin 2022 et à l'assemblée générale de la société ACTIPIERRE 2 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
- ACTIPIERRE 2 : 340,56 € 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 et à une (1) part de la société ACTIPIERRE 3 pour 1,029 part de la société ACTIPIERRE 2 apportée.

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

ACTIPIERRE 1

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.

ACTIPIERRE 2

X = Y + Z

Où

X = nombre de parts de ACTIPIERRE 2 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 2 ne pourrait obtenir un nombre entier de parts de la société ACTIPIERRE 3, l'associé de la société ACTIPIERRE 2 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 2 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 2, 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-propriétaires :

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-propriétaires 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-propriétaire 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-propriétaires 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-propriétaires dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes.

A défaut d’option, l’usufruitier et le nu-propriétaire 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.

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 ;
- d’un montant maximal de 48.712.465 €, par création d’un maximum de 319.426 parts sociales, devant permettre l’attribution à chaque associé de la société ACTIPIERRE 2 d’une part ACTIPIERRE 3 pour 1,029 part ACTIPIERRE 2.

A ces montants s’ajouteront le cas échéant le montant nécessaire à l’émission des parts auxquelles les associés des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 pourraient souscrire au titre de l’exercice des rompus.

Les parts nouvelles de la société ACTIPIERRE 3 porteront jouissance avec effet au 1er 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.

PRIME DE FUSION

Nous vous proposons ensuite d’autoriser la Société de Gestion à :

- imputer sur la prime l’ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par l’opération de fusion ;
- prélever sur cette somme tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef de la société absorbée ainsi que toute somme pour la dotation de

toute provision, ou réserve et, en particulier, la réserve des plus-values, le tout avec, s’il y a lieu, la ratification de l’assemblée générale des associés ;

- imputer sur la prime de fusion, la reconstitution à due concurrence du report à nouveau après affectation des comptes au 31 décembre 2021 et distributions antérieures à la réalisation de la fusion, provenant de la société absorbée ;
- imputer sur la prime de fusion, si son montant le permet, la reconstitution à due concurrence de la provision pour gros entretien, d’un montant de 923.961 € constituées antérieurement par la société absorbée ;
- porter à ce compte tout excédent d’actif net résultant de la consistance définitive des éléments d’actif apportés et de passif pris en charge, à la date de réalisation définitive de la fusion par rapport à la consistance desdits éléments résultant de la convention de fusion.
- utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

MODIFICATIONS CONSECUTIVES A LA REALISATION DE LA FUSION

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

Nous vous proposons de modifier l’article 6 des statuts pour faire apparaître les apports des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2.

Nous vous proposerons ensuite de limiter le pourcentage de détention de parts de la SCPI par un associé à 8 % et de limiter le pourcentage de détention des parts par des associés ayant la qualité de SCPI, d’OPCI ou d’entité relevant de l’Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) à un plafond global de 25 %. Nous vous demanderons de modifier les article 6.4. et 9.1. des statuts en conséquence.

Nous vous demanderons de modifier les articles 1er et 2 des statuts pour mettre les statuts à jour avec les dispositions du Code monétaire et financier.

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

Puis nous vous proposons de proroger la durée de la société devant expirer le 30 août 2041 d’une durée de 49 ans. La durée de la société expirera en conséquence le 11 mars 2090. Nous vous demanderons en conséquence de modifier l’article 5 des statuts.

Nous vous proposons de mettre l’article 15 des statuts à jour des dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les limitations de pouvoirs de la société de gestion.

Nous vous proposons de ramener la commission d’administration des biens sociaux visée à l’article 17 des statuts de 9,20 % hors taxes à 8,20 % hors taxe.

Enfin, nous vous proposons :

- de porter le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance, fixé dans l’article 18 des statuts de neuf à douze membres ;
- de supprimer la limite d’âge spécifique pour l’exercice des fonctions de président du Conseil de surveillance (étant

précisé que la limite d’âge applicable aux membres du Conseil de surveillance fixée à 75 ans reste inchangée) ;

- de préciser les conditions de remboursement des frais engagés par les membres du Conseil de surveillance ;
- de prévoir les dispositions dérogatoires suivantes, consécutives à la réalisation de la fusion, pour la composition du Conseil de surveillance à l’issue des fusions :

le Conseil sera composé de :

- *Vingt-sept membres au plus ;*
- *(i) des membres du Conseil de surveillance élus par l’Assemblée Générale du [3 juin 2022] des SCPI ACTIPIERRE 1 et 3 pris parmi les associés ayant candidaté au Conseil de surveillance avant ladite Assemblée Générale et (ii) des membres du Conseil de surveillance de la SCPI ACTIPIERRE 2 en poste ainsi qu’un membre élu lors de l’Assemblée Générale du 3 juin 2022 ;*
- *Pour une durée d’un an, soit jusqu’à l’Assemblée Générale se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2022.*

et de modifier l’article 18 des statuts en conséquence.

NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Compte tenu de l’augmentation du nombre de postes au conseil de surveillance, nous vous proposons :

- de ramener à un an la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance d’ACTIPIERRE 3, dont les mandats expireront en conséquence à l’issue de l’Assemblée Générale se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2022,
- de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée d’une année qui expirera à l’issue de l’Assemblée Générale se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2022, les membres du Conseil de Surveillance des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 dont le mandat était en cours à l’issue de l’assemblée générale ordinaire et extraordinaire desdites sociétés réunies le 3 juin 2022.

[Pour la parfaite information des associés de la SCPI ACTIPIERRE 3, la liste des candidats aux Conseil de surveillance des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 ainsi que des membres du Conseil de surveillance en poste de la SCPI ACTIPIERRE 2 est communiquée en annexe du bulletin de vote.]

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

L'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

Fixation du montant des jetons de présence ;
- 10

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

- 11

Examen et approbation du projet de fusion-absorption par la société ACTIPIERRE 3 de la société ACTIPIERRE 1 ;
- 12

Approbation de l'évaluation des apports de la société ACTIPIERRE 1, de la rémunération du patrimoine transmis ; augmentation de capital de la société ACTIPIERRE 3, d'un montant maximal de 41 830 445,00 €, par émission d'un nombre maximal de 274 298 parts sociales à attribuer aux associés de la société ACTIPIERRE 1, à raison d'une part ACTIPIERRE 3 pour 0,560 part ACTIPIERRE 1 ;
- 13

Examen et approbation du projet de fusion-absorption par la société ACTIPIERRE 3 de la société ACTIPIERRE 2 ;
- 14

Approbation de l'évaluation des apports de la société ACTIPIERRE 2, de la rémunération du patrimoine transmis ; augmentation de capital de la société ACTIPIERRE 3, d'un montant maximal de 48 712 465,00 €, par émission d'un nombre maximal de 319 426 parts sociales à attribuer aux associés de la société ACTIPIERRE 2, à raison d'une part ACTIPIERRE 3 pour 1,029 part ACTIPIERRE 2 ;
- 15

Constitution d'un compte «Prime de fusion» ; prélèvements sur la prime de fusion ;
- 16

Fixation de la date de jouissance des parts émises ;
- 17

Approbation spéciale des clauses du projet de fusion concernant les usufruitiers et nus-propriétaires, les indivisions et les nantissements ;
- 18

Constatation de la réalisation définitive des opérations de fusion ;
- 19

Modifications de l'article 6 des statuts en conséquence de la réalisation des opérations de fusion ; modification
- du plafond de l'autorisation d'augmenter le capital social ;
- 20

Limitation du pourcentage de détention de parts de la SCPI par un associé et modification corrélative des articles 6.4 et 9.1 des statuts ;
- 21

Mise en harmonie des articles 1^{er} et 2 des statuts avec les dispositions du Code monétaire et financier ;
- 22

Modification de la dénomination sociale et modification corrélative de l'article 3 des statuts ;
- 23

Prorogation de la durée de la société et modification corrélative de l'article 5 des statuts ;
- 24

Mise en harmonie de l'article 15 des statuts avec les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les limitations de pouvoirs de la société de gestion ;
- 25

Réduction de la commission d'administration des biens sociaux versée à la Société de gestion et suppression de l'indexation des frais de dossiers de cessions de parts et modification corrélative de l'article 17 b) et c) des statuts ;
- 26

Modifications de la composition du conseil de surveillance, suppression de la limite d'âge pour exercer les fonctions de président, adoption de dispositions transitoires et modification corrélative de l'article 18 des statuts ;
- 27

Nomination de membres du conseil de surveillance ;
- 28

Pouvoirs en vue des formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1

Première résolution
L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des 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 les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.
- 2

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

- 3

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.

- 4

Quatrième résolution
L'Assemblée Générale, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion la valeur nette comptable qui ressort à 81 479 122 euros, soit 189,70 euros pour une part.

- 5

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 150 498 449 euros, soit 350,39 euros pour une part.

- 6

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 180 227 388 euros, soit 419,61 euros pour une part.

- 7

Septième résolution
L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 248 026,59 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 682 090,66 euros, forme un revenu distribuable de 9 930 117,25 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :
— à la distribution d'un dividende, une somme de 7 215 868,80 euros,
— au report à nouveau, une somme de 2 714 248,45 euros.

- 8

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 Christian DESMAREST (R)			
Monsieur Olivier PARIS (R)			
Monsieur André PERON (R)			
Monsieur Christian RADIX (R)			
Monsieur Pascal VETU (R)			
Monsieur Patrick BETTIN (C)			
Monsieur Serge BLANC (C)			
Monsieur Frédéric BODART (C)			
Monsieur Philippe CABANIER (C)			
Monsieur Sylvain COSSE (C)			
Monsieur Alexandre MOREL (C)			
Monsieur Aurélien ROL (C)			
Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS (C)			

(C) : nouvelle candidature - (R) : candidat en renouvellement

- 9

Neuvième résolution
L'Assemblée Générale décide, sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion par absorption par la société ACTIPIERRE 3 des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2, de fixer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2022, à la somme maximale de 40 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

- 10

Dixième 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 3, 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

11 ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance de la convention établissant les bases du projet de fusion en date du 21 avril 2022, prévoyant l'absorption de la société ACTIPIERRE 1, société civile de placement immobilier, au capital de 23 409 000 euros, dont le siège social est à PARIS (8^{ème}) - 22 rue du Docteur Lancereaux, identifiée sous le numéro 323 339 663 RCS PARIS par la société ACTIPIERRE 3, ainsi que des comptes sociaux de chacune de ces sociétés arrêtés au 31 décembre 2021, utilisés pour établir les conditions et modalités de l'opération,
- entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes ;
- et constaté que ledit projet de fusion a été **approuvé** par l'assemblée générale extraordinaire de la société **ACTIPIERRE 1**,

décide à son tour d'approuver purement et simplement le principe et les modalités de cette fusion tels qu'énoncés dans ledit projet et accepter les apports effectués à ce titre par la société ACTIPIERRE 1 s'élevant à un actif net de 95 646 293 euros ainsi que leur évaluation.

12 DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède et de l'approbation de l'évaluation des apports effectués par la société ACTIPIERRE 1, décide d'autoriser la société de gestion, AEW, à augmenter le capital social de la société ACTIPIERRE 3 d'un montant maximal de **41 830 445,00 euros**, 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.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de recevoir les instructions des associés de la société ACTIPIERRE 1. En conséquence, la société de gestion pourra notamment recevoir leurs souscriptions, effectuer à leur profit les versements correspondant aux rompus, à compter de la présente assemblée et jusqu'au **30 juin 2022** et, plus généralement, réaliser toutes opérations pour permettre la réalisation de l'augmentation de capital susvisée.

13 TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance de la convention établissant les bases du projet de fusion en date du 21 avril 2022, prévoyant l'absorption de la société ACTIPIERRE 2, société civile de placement immobilier, au capital de 49 936 717,50 €, dont le siège social est à PARIS (8^{ème}) - 22 rue du Docteur Lancereaux, identifiée sous le numéro 339 912 248,

RCS PARIS par la société ACTIPIERRE 3, ainsi que des comptes sociaux de chacune de ces sociétés arrêtés au 31 décembre 2021, utilisés pour établir les conditions et modalités de l'opération,

- entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes ;
- et constaté que ledit projet de fusion a été **approuvé** par l'assemblée générale extraordinaire de la société **ACTIPIERRE 2**,

décide à son tour d'approuver purement et simplement le principe et les modalités de cette fusion tels qu'énoncés dans ledit projet et accepter les apports effectués à ce titre par la société absorbée s'élevant à un actif net de 111 177 156 euros ainsi que leur évaluation.

14 QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède et de l'approbation de l'évaluation des apports effectués par la société ACTIPIERRE 2, décide d'autoriser la société de gestion, AEW, à augmenter le capital social de la société ACTIPIERRE 3 d'un montant maximal de **48 712 465,00 euros**, devant permettre l'attribution à chaque associé de la société ACTIPIERRE 2 d'une part ACTIPIERRE 3 pour 1,029 part ACTIPIERRE 2. A ce montant s'ajoutera le cas échéant le montant nécessaire à l'émission des parts auxquelles les associés de la société ACTIPIERRE 2 pourraient souscrire au titre de l'exercice des rompus.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de recevoir les instructions des associés de la société ACTIPIERRE 2. En conséquence, la société de gestion pourra notamment recevoir leurs souscriptions, effectuer à leur profit les versements correspondant aux rompus, à compter de la présente assemblée et jusqu'au **30 juin 2022** et, plus généralement, réaliser toutes opérations pour permettre la réalisation de l'augmentation de capital susvisée.

15 QUINZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale décide que la prime de fusion sera calculée :

- par différence entre la valeur nette des biens apportés par la société ACTIPIERRE 1, soit **95 646 293 euros** et le montant définitif de l'augmentation de capital, tel que déterminé par la présente assemblée ;
- par différence entre la valeur nette des biens apportés par la société ACTIPIERRE 2, soit **111 177 156 euros** et le montant définitif de l'augmentation de capital, tel que déterminé par la présente assemblée.

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

L'assemblée générale extraordinaire autorise la Société de Gestion de la Société ACTIPIERRE 3 à :

- imputer sur la prime l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par l'opération de fusion ;

- prélever sur cette somme tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef des sociétés absorbées ainsi que toute somme pour la dotation de toute provision, ou réserve et, en particulier, la réserve des plus-values, le tout avec, s'il y a lieu, la ratification de l'assemblée générale des associés ;
- imputer sur la prime de fusion, la reconstitution à due concurrence du report à nouveau après affectation des comptes au 31 décembre 2021 et distributions antérieures à la réalisation de la fusion, provenant des sociétés absorbées ;
- imputer sur la prime de fusion, si son montant le permet, la reconstitution à due concurrence des provisions pour gros entretiens, d'un montant de **923 961 euros**, constituées antérieurement par les sociétés absorbées
- porter à ce compte tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des éléments d'actif apportés et de passif pris en charge, à la date de réalisation définitive de la fusion par rapport à la consistance desdits éléments résultant de la convention de fusion.
- utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

16 SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide que :

- les parts nouvelles de la société ACTIPIERRE 3 porteront jouissance avec effet au 1er 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.

17 DIX-SEPTIEME RESOLUTION

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

Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-propriétaires :

Sauf convention contraire entre eux notifiée à la société ACTIPIERRE 3 avant la tenue de la présente assemblée, il appartiendra aux usufruitiers et aux nus-propriétaires 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-propriétaire 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-propriétaires 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-propriétaires dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes. A défaut d'option, l'usufruitier et le nu-propriétaire 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 la présente assemblée, 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 d'une part nouvelle souscrite 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 nantissemements :

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.

18 DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que, par suite de l'approbation des résolutions qui précèdent, la fusion se trouvera **définitivement réalisée** et que les sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 se trouveront définitivement dissoutes sans liquidation à l'issue du délai permettant l'exercice des rompus et de la réalisation définitive de l'augmentation de capital en résultant.

19 DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des 11^{ème} à 18^{ème} résolutions qui précèdent, de modifier ainsi qu'il suit l'article 6 des statuts, pour augmenter le plafond de l'autorisation d'augmenter le capital et en conséquence des fusions, étant précisé que les chiffres de l'augmentation de capital et de la prime de fusion résultant de la fusion par absorption des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2, ainsi que le montant définitif du capital après augmentation seront inscrits dans les statuts par la société de gestion dès la réalisation définitive des opérations d'augmentation de capital :

« ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL

6.1 Apports et augmentations de capital

Par décision des associés prise en Assemblée Générale Extraordinaire le 18 juin 2003, la valeur nominale de la part a été augmentée de cinq centimes d'euros (0,05 €) pour la porter à la valeur de cent cinquante-deux euros et cinquante centimes (152,50 €), par une augmentation de capital réalisée par prélèvement sur la prime d'émission. Suite à l'augmentation de capital clôturée le 24 mai 2011, le capital social est fixé à soixante-cinq millions cinq cent un mille cent quatre-vingt-dix euros (65 501 190 €) divisé en quatre cent vingt-neuf mille cinq cent seize (429 516) parts d'une valeur nominale de cent cinquante-deux euros cinquante (152,50 €).

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 avril 2022, définitivement approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire du 3 juin 2022 :

— La société ACTIPIERRE 1, société civile de placement immobilier au capital de 23 409 000,00 euros, dont le siège social était situé 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris, identifiée sous le numéro 323 339 663 RCS Paris

(i) a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 102 780 442 euros

(ii) moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à 7 134 149 euros

(iii) soit un apport net de 95 646 293 euros

En rémunération de l'apport net de la société ACTIPIERRE 1, il a été procédé à une augmentation de capital de [*] euros au moyen de la création de [*] parts de 152,50 euros chacune, à raison d'une part ACTIPIERRE 3 pour 0,560 part ACTIPIERRE 1.

— La société ACTIPIERRE 2, société civile de placement immobilier au capital de 49 936 717,50 euros, dont le siège social était situé 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris, identifiée sous le numéro 339 912 248 RCS Paris

(i) a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 123 754 778 euros

(ii) moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à 12 577 622 euros

(iii) soit un apport net de 111 177 156 euros

En rémunération de l'apport net de la société ACTIPIERRE 2, il a été procédé à une augmentation de capital de [*] euros au moyen de la création de [*] parts de 152,50 euros chacune, à raison d'une part ACTIPIERRE 3 pour 1,029 part ACTIPIERRE 2.

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

6.2 Capital social

Le capital social est fixé à [*] euros. Il est divisé en [*] parts sociales de cent cinquante-deux euros et cinquante centimes (152,50 euros) chacune.

6.3 Capital social maximum

Le capital social pourra être porté en plusieurs fois à deux cents millions d'euros (200 000 000 €). »

20 VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des 11^{ème} à 18^{ème} résolutions qui précèdent, de limiter le pourcentage de détention de parts de la SCPI par un associé et de modifier en conséquence les articles 6.4 et 9.1 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL

Article 6.4 : Limitation de la détention des parts sociales

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 8% de parts représentative du capital social.

Les parts détenues par des associés ayant la qualité de SCPI, d'OPCI ou d'entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (APCR) sont limitées à un plafond global de 25%.

[...]

ARTICLE 9 : TRANSMISSION DES PARTS

9.1. Cession directe entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la S.C.P.I. qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas associé de la SCPI.

Si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, un OPCI ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la société de gestion s'attachera à recueillir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier et dans les limites de 8 % et de 25 % prévues par l'article 6.4 ci-dessus.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, hors frais.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception. La décision n'a pas à être motivée.

Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, directement par la SCPI en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la Loi. »

21 VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des 11^{ème} à 18^{ème} résolutions qui précèdent, de modifier ainsi qu'il suit l'article 1^{er} des statuts relatifs à la forme de la société et l'article 2 relatif à l'objet social pour les mettre en harmonie avec les dispositions du Code monétaire et financier et permettre l'élargissement des activités de la Société :

« ARTICLE 1 : FORME

Il est formé par les présentes une société civile de placement immobilier (SCPI) régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L214-24 à L214-24-23, L. 214-86 à L.214-118, L231-8 à L231-21, D214-

32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2 : OBJET

La SCPI a pour objet :

— l'acquisition directe, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;

— l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location,

— l'acquisition et la gestion de participations dans des sociétés civiles immobilières (i) contrôlées à 100% (moins 1 part) par la SCPI ou (ii) contrôlées conjointement avec d'autres SCPI gérées par la Société de gestion AEW, étant précisé que dans cette hypothèse la SCPI détiendra plus de 50% de ladite société civile immobilière.

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la SCPI ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

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

22 VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des 11^{ème} à 18^{ème} résolutions qui précèdent, de modifier la dénomination sociale pour adopter celle de « AEW PARIS COMMERCES » et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 3 : DÉNOMINATION

Cette S.C.P.I. a pour dénomination « AEW PARIS COMMERCES »

23 VINGT-TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des 11^{ème} à 18^{ème} résolutions qui précèdent, de proroger la durée de la société devant expirer le 11 mars 2041 d'une durée de 49 ans, soit le 11 mars 2090 et décide de modifier en conséquence l'article 5 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 5 : DURÉE

La durée de la S.C.P.I., initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation, a été prorogée de 49 années par l'assemblée générale extraordinaire du [3 juin 2022]. Elle expirera en conséquence le 11 mars 2090, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts. »

24 VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des 11^{ème} à 18^{ème} résolutions qui précèdent, de mettre l'article 15 des statuts en harmonie avec les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les limitations de pouvoirs de la société de gestion et de modifier ainsi qu'il suit le dernier paragraphe de l'article 15 des statuts :

« ARTICLE 15 : ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Le début de l'article est sans changement.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes, sans avoir préalablement consulté pour avis le Conseil de Surveillance et obtenu l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- ~~effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la S.C.P.I~~
- ~~contracter, au nom de la SCPI, des emprunts,~~
- ~~les organes de gestion, de direction ou d'administration de la Société de gestion ne peuvent au nom de celle-ci contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans les limites d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.~~
- ~~le montant des emprunts ou des acquisitions payables à terme sont fixés annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire~~

La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Gérant, et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SCPI, sauf fautes, et n'est responsable que de son mandat. »

25 VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des 11^{ème} à 18^{ème} résolutions qui précèdent, sur proposition de la Société de gestion, décide de ramener la commission d'administration des biens sociaux, de 9,20 % hors taxes à 8,20 % hors taxes, de modifier les frais de dossier de cession et de modifier ainsi qu'il suit l'article 17 b) et c) des statuts :

« ARTICLE 17 : FRAIS DE LA SCPI ET RÉMUNÉRATIONS DE LA SOCIETE DE GESTION

[...]

Pour les fonctions ci-après Société de Gestion reçoit :

b) 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 de revenus : 9,20 % **8,20%** hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la S.C.P.I. de ses produits.

c) La Société de Gestion est rémunérée en outre de ses fonctions moyennant une commission :

• de cession de parts :

- ~~si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 130 euros hors taxes (soit 156 euros taxes comprises au taux de TVA en vigueur). Ce montant sera indexé le 1^{er} 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); [...]~~ »

26 VINGT-SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des 11^{ème} à 18^{ème} résolutions qui précèdent :

- de porter le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance, fixé dans l'article 18 des statuts de neuf à douze membres ;
- de supprimer la limite d'âge spécifique pour l'exercice des fonctions de président du Conseil de surveillance (étant précisé que la limite d'âge applicable aux membres du Conseil de surveillance fixée à 75 ans reste inchangée) ;
- de préciser les conditions de remboursement des frais engagés par les membres du Conseil de surveillance ;
- de prévoir les dispositions dérogatoires suivantes, consécutives à la réalisation de la fusion, pour la composition du Conseil de surveillance à l'issue des fusions ;

et de modifier ainsi qu'il suit l'article 18 des statuts :

« ARTICLE 18 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de ~~neuf~~ **douze** au plus, pris parmi les associés. Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

[...]

2°) Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Secrétaire, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président.

Nul ne peut être désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance, s'il est âgé de plus de 70 ans.

[...]

4°) Rémunérations du Conseil de surveillance et remboursements des frais à la charge de la SCPI

Les indemnités allouées aux membres du Conseil de surveillance sont fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les frais **raisonnables** engagés par le Conseil de surveillance dans le cadre de sa mission ~~et approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire~~ sont pris en charge par la SCPI.

5°) Disposition dérogatoire

Par dérogation à ce qui précède et suite à la réalisation des opérations de fusion par voie d'absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2, le Conseil sera composé de :

- ~~Vingt-sept membres au plus ;~~
- ~~(i) des membres du Conseil de surveillance élus par l'Assemblée Générale du 3 juin 2022 des SCPI ACTIPIERRE 1 et 3 pris parmi les associés ayant candidaté au Conseil de surveillance avant ladite Assemblée Générale et (ii) des membres du Conseil de surveillance de la SCPI ACTIPIERRE 2 en poste ainsi qu'un membre élu lors de l'Assemblée Générale du 3 juin 2022 ;~~
- ~~Pour une durée d'un an, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. »~~

27 VINGT-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de la réalisation de la fusion et de l'adoption des 11^{ème} à 18^{ème} résolutions qui précèdent et en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède décide :

- de **ramener à un an** la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance d'ACTIPIERRE 3, dont les mandats expireront en conséquence à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les membres du Conseil de Surveillance des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 dont le mandat était en cours à l'issue de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire desdites sociétés réunies le 3 juin 2022.
- de **nommer** en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée d'**une année** qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les membres du Conseil de Surveillance des sociétés ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 dont le mandat était en cours à l'issue de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire desdites sociétés réunies le 3 juin 2022.

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

[Pour la parfaite information des associés de la SCPI ACTIPIERRE 3, la liste des candidats aux Conseil de surveillance des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 ainsi que des membres du Conseil de surveillance en poste de la SCPI ACTIPIERRE 2 est communiquée en annexe du bulletin de vote.]

28 VINGT-HUITIEME RESOLUTION

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

ACTIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 65 501 190 euros
381 201 268 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° 11-04 en date du 25/02/2011.



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:

