



PIERRE PLUS

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI PIERRE PLUS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Thierry DELEUZE

Membres du Conseil

Monsieur Frédéric BODART
Monsieur Philippe CARPENTIER
Monsieur Éric FREUDENREICH
Monsieur Georges PUIPIER
Monsieur Jean SIMONIN
Monsieur Henri TIESSEN
SCI CHANG, représentée par Monsieur Pierre LANG
SCI URSAEMINOR, représentée par Monsieur Hervé FOULT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : KPMG Audit FS I

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DEPOSITAIRE

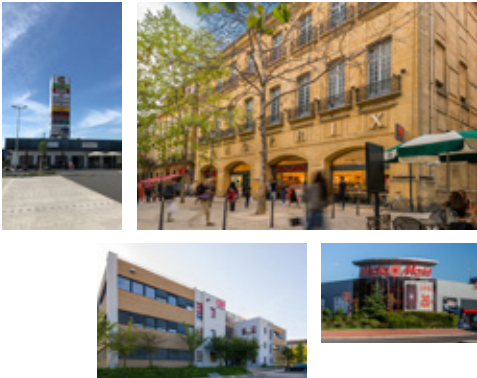
SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

PIERRE PLUS

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE



RAPPORT ANNUEL **2019**

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

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

LES AUTRES INFORMATIONS

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 SEPTEMBRE 2020

- 44 Ordre du jour
- 44 Les résolutions

EDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de PIERRE PLUS, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

■ La demande placée de bureaux en Ile-de-France (surfaces commercialisées aux utilisateurs) a totalisé 2,3 millions de m² en 2019, soit un volume en baisse de 10% par rapport

au niveau exceptionnel enregistré en 2018 mais qui reste en phase avec la moyenne annuelle décennale. Le niveau d'activité s'est amélioré de trimestre en trimestre, avec un 4^{ème} trimestre 2019 actif, les transactions supérieures à 30 000 m² ayant dynamisé le marché.

Une baisse de la demande placée est observable dans Paris intra-muros, due au manque d'offre, avec un taux de vacance très bas notamment dans le Quartier Central des Affaires (1,3%). En Ile-de-France, le taux de vacance du 4^{ème} trimestre 2019 s'établit à 4,7%.

1,8 millions de m² de bureaux sont actuellement en chantier en Ile-de-France. L'offre future est essentiellement concentrée à La Défense, en Péri-Défense et en Première Couronne Nord.

Les valeurs locatives prime sont demeurées stables dans les marchés de bureaux en Ile-de-France, à l'exception du nord de Paris où les valeurs locatives atteignent 600 €/m²/an. Dans le QCA parisien, les valeurs locatives prime atteignent 880 €/m²/an.

Les mesures d'accompagnement en Ile-de-France ont atteint désormais près de 21% en moyenne, en accentuant leur polarisation : elles ont en effet baissé de 12% à 9,2% dans Paris Centre Ouest mais ont augmenté de 24,9% à 25,2% à La Défense.

En région, Lyon et Lille sont ressorties comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement. A Lyon, 439 000 m² de bureaux ont été placées en 2019 et 1,1 Md€ investis en bureaux. A Lille, la demande placée atteint 264 000 m² et 318 M€ ont été investis.

Dans un contexte de demande active, le taux de vacance régional s'est établi en moyenne à 5%, illustrant la baisse de l'offre immédiate.

Le loyer prime s'est affiché à 325 €/m² à Lyon. Il a oscillé entre 210 € et 300 €/m² dans les autres marchés.

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

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

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté

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

à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peiné à s'aligner sur les niveaux précédents.

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

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

- Après avoir frôlé la récession en 2019, l'économie allemande a légèrement rebondi au 4^{ème} trimestre 2019, portée par une demande interne solide et une stabilisation de la production industrielle. La croissance du PIB a atteint 0,6% au titre de l'année 2019 contre 1,5% en 2018 et 2,5% en 2017.

La demande interne a été toutefois soutenue par des indicateurs encourageants comme la progression des ventes du commerce de détail, un maintien à un niveau très bas du taux de chômage, et la progression des salaires qui s'est stabilisée à environ 3% de croissance annuelle.

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

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

- En Belgique, soutenue par la demande interne, la croissance économique s'est élevée à 1,3% pour l'année 2019. Le pouvoir d'achat des ménages a été soutenu par la progression des salaires ainsi que par un taux de chômage faible à 5,5%.

Les valeurs locatives "prime" des commerces de pieds d'immeuble à Bruxelles sont en hausse de 3% sur un an, reflétant l'amélioration de l'attractivité du centre-ville de Bruxelles. A l'inverse, les valeurs locatives "prime" sont en baisse de 6% dans les centres commerciaux.

Les taux de rendement pour les commerces de centre-ville à Bruxelles se sont de nouveau décompressés pour atteindre 3,40%. Les taux de rendement "prime" des centres commerciaux se sont également décompressés à 4,25%.

- La croissance annuelle du PIB espagnol a ralenti à 2,0% en 2019, après 2,4% en 2018. Si la hausse des salaires et une inflation plus faible devraient continuer à soutenir le revenu réel des ménages, le ralentissement des créations d'emplois et le taux d'épargne relativement bas peuvent constituer, à terme, des freins à la croissance de la consommation.

Les taux de rendement "prime" des commerces de pieds d'immeuble se stabilisent à 3,25% au 4^{ème} trimestre 2019 à Barcelone et Madrid. Les taux de rendement "prime" des centres commerciaux sont restés stables à Barcelone à 4,75%, et se sont réduits à Madrid pour atteindre 4,85%.

Les valeurs locatives "prime" des commerces de pieds d'immeuble et des centres commerciaux sont restées stables.

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

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire a connu une inflexion de -8% par rapport à 2018.

Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

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

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

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

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

■ Concernant PIERRE PLUS :

- Dans le cadre d'une collecte maîtrisée, les capitaux collectés ont augmenté de 33 M€ en 2019, en retrait de 11% par rapport à 2018 et 77% à 2017. Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI est de 411 671 310 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2019.
- Au cours de l'année 2019, en liaison avec les souscriptions réalisées, un investissement dans un immeuble de bureaux pour un montant de 17,3 M€ actes en mains a été concrétisé. Depuis la fin de l'année 2015, la taille du patrimoine a été multipliée par 2,5 en valeur vénale, améliorant ainsi très sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.
- Parallèlement, si aucune cession n'a été réalisée en 2019, le maintien de contacts d'opportunité a été poursuivi, et des arbitrages seront réalisés en 2020.
- A la clôture de l'exercice PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement de 55,6 M€ (de l'ordre de 62 M€ si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA qui est en cours de construction).
- Au 31 décembre 2019, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 166 sites pour une superficie avoisinant 225 000 m². D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 688,5 M€, et composé à 85% de murs de commerces, il est localisé à 78% en France et à 22% en zone euro (Allemagne, Espagne et Belgique).

A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

- Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un bon niveau, à 93,84% au quatrième trimestre 2019, en légère hausse par rapport au début d'année (93,44%). Le taux d'occupation financier moyen 2019 suit la même tendance, et ressort à 93,78% contre 93,23% l'année précédente.

Les contributions aux loyers sont fournies à 90% par des enseignes nationales ou internationales.

- Le résultat de l'année est en augmentation de 17% (+ 4,2 M€). Cette progression est notamment à corréler avec celle des produits des participations qui ont augmenté de 79% (+4,4 M€) d'un exercice à l'autre suite aux investissements réalisés en fin d'année 2018.

- Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2019, la distribution par part s'établit à 45,00 €, en augmentation de 2,5% par rapport à 2018.

- Le taux de distribution se fixe à 4,10% (4,11% avant fiscalité définitive belge), toujours notable dans l'environnement financier actuel.

Ainsi, la « prime de risque » de PIERRE PLUS, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4,1%, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro en fin d'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de PIERRE PLUS, s'établissent à 4,65% sur dix ans et 6,70% sur quinze ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements.

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

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

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

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

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

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

Ce type de disposition, absente dans les statuts de PIERRE PLUS, est généralement prévue dans les SCPI à capital variable créées ces dernières années.

Il vous est également proposé de prévoir la création d'une fonction de Vice-président du Conseil de surveillance dans les statuts, comme cela existe dans de nombreuses SCPI, et d'harmoniser un point de ces derniers avec le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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

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

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

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

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

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

Le patrimoine de PIERRE PLUS, d'une valeur vénale de 689 M€, est réparti sur 166 sites sur 4 pays de la zone euro, et compte 402 locataires.

LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

CHIFFRES CLÉS

Année de création 1991	Nombre de parts 674 871	Capitaux collectés 712 899 654 €	Prix de retrait de la part 998,59 €
Terme statutaire 2041	Capital social 411 671 310 €	Prix de souscription de la part 1 098,00 €	Parts en attente de retrait Néant
Nombre d'associés 9 439	Capitaux propres 630 837 422 €	Capitalisation au prix de souscription 741 008 358 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 166	Nombre de baux 402 (dont 256 en France)	Surface (avec VEFA en cours de construction) 225 403 m²	Surface (hors VEFA en cours de construction) 221 378 m²
Taux moyen annuel d'occupation financier 93,78%	Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2019 93,84%	Taux moyen annuel d'occupation physique 93,38%	Taux d'occupation physique au 31/12/19 93,37%

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne

5 ans (2014-2019)	10 ans (2009-2019)	15 ans (2004-2019)
3,22%*	4,65%*	6,70%*

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2019	38 878 595 €
dont loyers :	23 175 779 €
dont produits des participations contrôlées :	10 073 790 €
Résultat de l'exercice (calculé sur un nombre de parts corrigé)	28 240 132 € soit 44,58 € par part
Revenu distribué (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2019)	28 512 920 € soit 45,00 € par part

Taux de distribution / valeur de marché 2019 (après imposition des revenus fonciers belges)	4,10%*
Taux de distribution / valeur de marché 2019 (avant imposition des revenus fonciers belges)	4,11%*
Moyenne nationale 2019 SCPI dominante Commerces	4,42%
Moyenne nationale 2019 SCPI Immobilier d'entreprise	4,40%
Variation du prix acquéreur moyen	0,00%
Moyenne nationale 2019 SCPI dominante Commerces	0,18%
Moyenne nationale 2019 SCPI Immobilier d'entreprise	1,20%

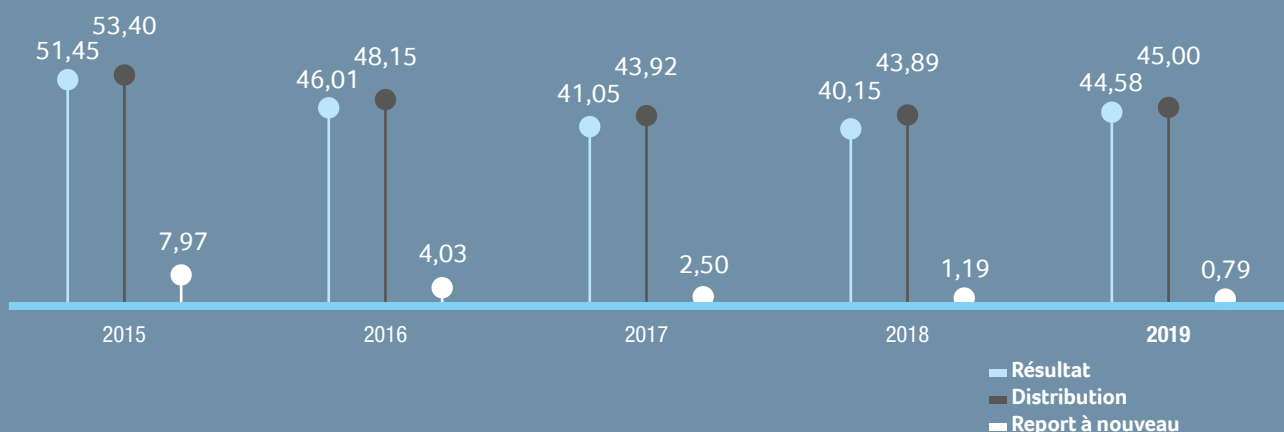
(*) hors éventuel crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols.

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part	Variation 2019/2018
Valeur comptable	630 837 422	934,75	0,20%
Valeur vénale / expertise	688 475 238	1 020,16	-2,23%
Valeur de réalisation	633 482 574	938,67	-1,08%
Valeur de reconstitution	742 330 653	1 099,96	-1,15%

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

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



LA PATRIMOINE IMMOBILIER

■ LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Afin d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de PIERRE PLUS vise à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié sur le plan économique et géographique.

Conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 avril 2017, PIERRE PLUS investit de manière directe ou indirecte :

- dans des locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerce et d'entrepôts,
- et à titre accessoire dans d'autres types d'actifs non listés précédemment, dans la limite de 10% de la valeur du patrimoine de la SCPI,

situés en région parisienne et dans les grandes agglomérations de province, ainsi que dans les sites les plus adaptés à chacune de ces classes d'investissement et, le cas échéant, dans des pays de la Zone Euro en fonction d'opportunités qui renforceront la sécurité du placement.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

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

En outre, il est possible pour PIERRE PLUS de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, pouvant représenter jusqu'à 100% de son actif.

■ RÉPARTITION DU PATRIMOINE

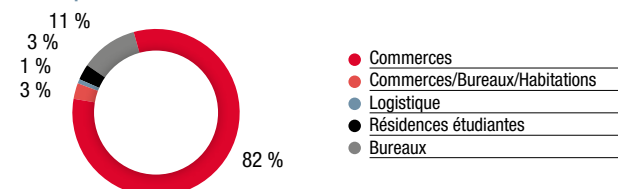
Au 31 décembre 2019, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 166 sites pour une superficie de 221 378 m² (hors VEFA en cours de construction), localisés en valeur vénale à 46% en province, 9% à Paris, 23% en région parisienne et 22% en zone euro (16% Allemagne, 5% Espagne et 1% Belgique).

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 82%, de bureaux à hauteur de 11%, d'immeubles mixtes (commerces/bureaux/habitations) à hauteur de 3%, d'une résidence étudiante à hauteur de 3% et d'un actif de logistique à hauteur de 1%.

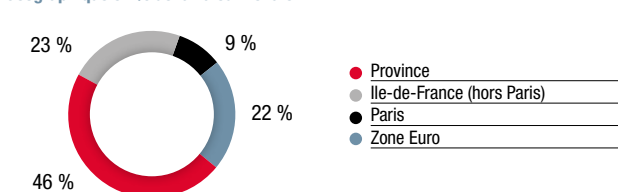
PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (62%) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 38%).

Répartition du patrimoine

Economique en % de la valeur vénale



Géographique en % de la valeur vénale



■ L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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€)

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2015	0,15	32,66	40,69
2016	0,52	150,15	25,59
2017	4,60	178,40	36,07
2018	5,77	168,30	-62,05
2019	-	17,32	-55,65
Total	11,04	546,83	

■ LES CESSIONS DE L'EXERCICE

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

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2019.

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. Les entreprises bénéficiant de conditions de financement attractives la vente de locaux vacants à des utilisateurs est également privilégiée pour optimiser les prix de cession.

En tout état de cause, cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Si aucune cession n'a été réalisée en 2019, le maintien de contacts d'opportunité a été poursuivi, et des arbitrages seront réalisés en 2020.

Ainsi, à la clôture de l'exercice 2019, une boutique en province, vacante depuis décembre 2015, fait l'objet d'une promesse de vente pour un prix de 915 000 €, supérieur de 6% à son prix de revient et de 33% à l'expertise du 31 décembre 2018.

Par ailleurs, un plan d'arbitrage sur les années 2020 à 2022 est en cours de finalisation.

Au 31 décembre 2019, compte tenu de la moins-value de 212 742 € constatée à l'occasion de travaux d'agencements réalisés sur 3 sites (remplacement d'immobilisations), le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 2 013 238 €, soit 2,98 € par part créée.

■ LES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2019, PIERRE PLUS présentait un surinvestissement de 62 051 961 €.

PIERRE PLUS maintient son intérêt pour les investissements en commerces, qui offrent un bon couple rendement/risque, en restant vigilant sur l'emplacement et le locataire. L'investissement en immobilier de bureaux n'est pas écarté lorsque des opportunités intéressantes se présentent. L'investissement réalisé en 2019 dans un immeuble de bureaux récent, sur un emplacement à potentiel avec des locataires à la signature confirmée en est une parfaite illustration.

AEW Ciloger souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

Il faut par ailleurs noter que PIERRE PLUS a la possibilité:

- de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif ;
- d'acquérir le cas échéant des actifs en zone euro.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à PIERRE PLUS la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

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

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation d'un investissement dans un immeuble de bureaux pour un montant de 17,3 M€ actes en mains.

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

• Massy (91) : 25, avenue Carnot – Immeuble Hélios



Le 18 décembre 2019, PIERRE PLUS a acquis 17% de l'immeuble HELIOS à Massy pour 17,32 M€, faisant ressortir un taux de rendement immobilier de 4,8%. L'investissement, d'un montant global de 102 M€, a été réalisé en indivision avec 2 SCPI et 1 OPCI grand public gérés par AEW Ciloger et à la stratégie d'investissement similaire.

Pôle tertiaire établi, la ville de Massy continue de croître rapidement, et accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux. La ville jouit d'une excellente connexion aux transports en commun, et notamment à Paris grâce aux RER B et C, et d'une gare TGV. Elle bénéficiera par ailleurs des aménagements du Grand Paris avec la ligne de métro 18, connectant la ville à Orly et au plateau de Saclay, ainsi que de la future ligne de Tram Versailles-Massy-Evry. L'immeuble HELIOS est localisé au cœur du quartier Atlantis, face à la gare Massy-Palaiseau/Massy TGV (TGV, RER B & C, 29 lignes de bus), accessible à pied de l'immeuble en 1 minute. La gare permet un accès TGV à l'ensemble de la France, Massy TGV étant l'unique point de jonction entre les lignes TGV Atlantique, Nord et Sud-Est. HELIOS développe environ 16 000 m² de bureaux et 400 parkings. Il a été livré en 2015, et est labellisé BREEAM Very Good, HQE Exceptionnel et RT 2012. Il est intégralement loué à 4 locataires, avec une durée d'engagement ferme moyenne de 4,4 ans dont le principal est le groupe suédois Ericsson, présent, à Massy depuis près de 30 ans.

■ LIVRAISONS



PIERRE PLUS a acquis, en fin d'exercice 2018, une résidence étudiante de près de 4 000 m² en VEFA, au 132 rue Maxime Gorki à Villejuif.

L'actif, situé à proximité immédiate d'un métro qui dessert plusieurs universités/facultés, est livrable fin août 2020. Il a été négocié pour un montant de 15,7 M€, sur lequel, au 31 décembre 2019, il reste à décaisser 6,13 M€ en fonction de l'avancement des travaux.

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
FONDS COLLECTES	679 835 580	33 064 074	712 899 654
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	2 225 979	- 212 742	2 013 238
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 67 521 190	- 4 309 112	- 71 830 301
- Achat d'immeubles	- 410 255 875	- 22 809 018	- 433 064 894
- Titres de participation contrôlées	- 266 085 622	- 582 218	- 266 667 840
+ Vente d'immeubles	13 568 230	212 742	13 780 972
- Frais d'acquisition	- 19 439 108	- 246 635	- 19 685 743
- Divers ⁽¹⁾	5 620 045	1 288 704	6 908 750
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 62 051 961	6 405 796	- 55 646 165

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

Compte tenu de la collecte et de l'investissement réalisé en 2019, PIERRE PLUS présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 55 646 165 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA, qui seront décaissées au fur à mesure de l'avancement des constructions, le surinvestissement serait de l'ordre de 61,8 M€, proche de celui du début de l'exercice.

PIERRE PLUS peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct et indirect), utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

En pratique, la facilité de caisse (20 M€) est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement. Elle n'a pas été utilisée durant l'exercice.

Durant l'exercice 2018 un emprunt structuré à taux variable de 50 M€ au taux de l'Euribor 3 mois + 1,3% a été effectué. Une opération de garantie de taux plafond (CAP) au taux de 0 % a été conclue pour une durée de 5 ans et couvre 100 % de l'emprunt.

Au titre de l'exercice 2019, le montant des intérêts s'élève à 657 222 €, et le coût de l'étalement du CAP à 189 666 €.

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 22 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait PIERRE PLUS 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)

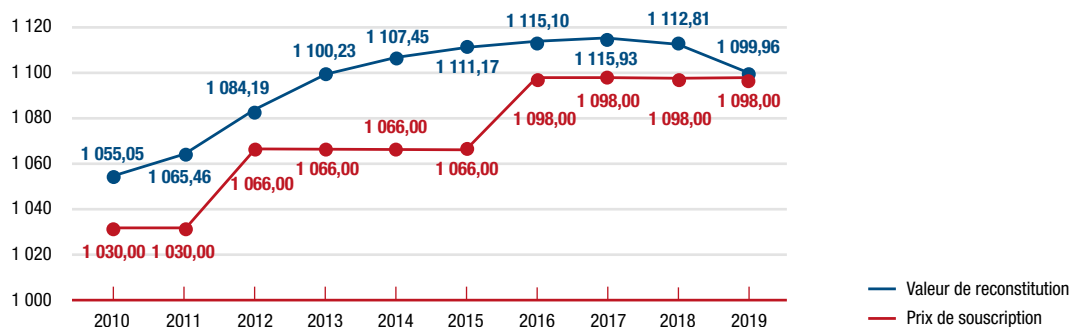
COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	419 283 922
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIETES CONTROLEES	266 667 840
VALEUR COMPTABLE NETTE	685 951 762
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	688 475 238

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	685 951 762	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 121 675	-	-
- Autres éléments d'actifs	- 54 992 664	- 54 992 664	- 54 992 664
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		688 475 238	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			730 513 558
- Commission de souscription théorique			66 809 759
TOTAL GLOBAL	630 837 422	633 482 574	742 330 653
NOMBRE DE PARTS	674 871	674 871	674 871
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	934,75	938,67	1 099,96

La valeur de reconstitution par part à 1 099,96 € est supérieure de 0,2% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2019 (1 098,00 €).

La valeur de réalisation par part à 938,67 € est inférieure de 6% à la valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2019 (998,59 €).

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



L'assemblée générale ordinaire du 5 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé

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

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %
Galeries commerciales	64 628 438	70 220 000	8,65	75 050 000	73 010 000	-3,82
Commerces	249 052 984	255 473 000	2,58	273 585 000	261 961 000	-2,48
Bureaux	44 854 944	40 295 000	-10,17	43 176 375	25 050 000	60,86
Logistique	5 422 152	5 300 000	-2,25	5 660 000	5 080 000	4,33
Commerces Zone Euro (Belgique, Espagne)	46 093 483	44 060 000	-4,41	46 060 000	44 050 000	0,02
Immobilisations en cours	9 231 921	10 172 800	10,19	10 880 023	4 821 500	110,99
Total Actifs immobiliers détenus en direct	419 283 922	425 520 800	1,49	454 411 398	413 972 500	2,79
Commerces France	112 118 845	116 420 089	3,84	122 241 094	114 305 264	1,85
Bureaux France	39 298 995	37 797 493	-3,82	39 687 368	37 466 684	0,88
Commerces zone Euro (Allemagne)	115 250 000	108 736 856	-5,65	114 173 699	107 008 279	1,62
Total immobilisations financières contrôlées	266 667 840	262 954 438	-1,39	276 102 160	258 780 227	1,61
TOTAUX	685 951 762	688 475 238	0,37	730 513 558	672 752 727	2,34

	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant en %
Galeries commerciales	70 220 000	73 010 000	-3,82
Commerces	255 473 000	261 961 000	-2,48
Bureaux	23 210 000	25 050 000	-7,35
Logistique	5 300 000	5 080 000	4,33
Commerces Zone Euro (Belgique, Espagne)	44 060 000	44 050 000	0,02
Immobilisations en cours	16 300 000	16 310 000	-0,06
Total Actifs immobiliers détenus en direct	414 563 000	425 461 000	-2,56
Commerces France	116 420 089	114 305 264	1,85
Bureaux France	37 797 493	37 466 684	0,88
Commerces zone Euro (Allemagne)	108 736 856	107 008 279	1,62
Total immobilisations financières contrôlées	262 954 438	258 780 227	1,61
TOTAUX	677 517 438	684 241 227	-0,98

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

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

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

PIERRE PLUS détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient PIERRE PLUS.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

Ainsi, PIERRE PLUS détient des participations à hauteur de :

- 50% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 4 » comprenant 10 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix. Ils sont situés à Arcachon, Bourg-la-Reine, Charenton-le-Pont, Colmar, Fontainebleau, Le Bouscat, Le Raincy, Trouville, Vichy, et Montpellier.
- 50% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 5 » comprenant 18 murs de magasins et un centre commercial en Allemagne. Ils sont situés à Lorrach, Konstanz, Rosenheim, Kaufbeuren, Ingolstadt, Straubing, Nurnberg, Bad Kreuznach, Mainz, Aschaffenburg, Fulda, Wuppertal, Essen, Lunen, Bielefeld, Berlin, Oldenburg, Bremerhaven et Hochstadt.
- 28,59% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 6 » comprenant 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix. Ils sont situés à Aix En Provence, Vienne, Courbevoie, Carcassonne, Lyon Croix Rousse, Herblay, Nice, Poitiers, Rueil Malmaison, Strasbourg et Vannes.
- 18% dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant 1 tour de bureaux à La Défense

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SC TOUR PRISMA	Totaux
Année d'acquisition	2016	2017	2018	2018	
Pourcentage de détention	50%	50%	28,59%	18%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Tour Prisma - la Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	
Surface en m ²	20 941	37 877	13 911	4 272	77 001
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	115 250 000	48 214 245	39 298 995	266 667 840
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	134 660 000	216 740 000	170 150 000	203 500 000	725 050 000
Actif net réévalué	67 803 243	108 736 856	48 616 846	37 797 493	262 954 438

Compte tenu de l'investissement de l'exercice, l'évaluation du patrimoine, **détenu directement et indirectement**, enregistre une augmentation de 2,34%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 3,5%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement** enregistre globalement une diminution annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant l'investissement de l'exercice) de 2,6%.

Si les commerces en zone euro restent globalement stables, les actifs de commerces et de bureaux hexagonaux consolident globalement de 3,1%. La logistique progresse quant à elle de 4,3%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) progresse de 1,6% à périmètre constant.

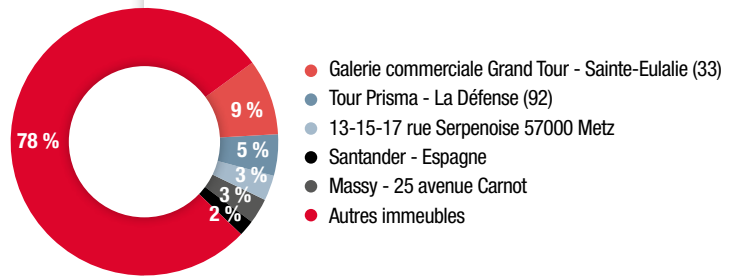
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 688,48 M€, en contraction à périmètre constant de 0,98%.

Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont respectivement supérieures de 0,4% et 6,5% à leur prix de revient.

■ DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 166 représentent 22% de la valeur vénale du patrimoine.
- 2 actifs représentent 14% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.
- Le Centre commercial de Sainte-Eulalie représente 9% de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une soixantaine de locataires.



LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, proche de 94% sur l'ensemble de l'année. Compte tenu des acquisitions réalisées à la fin de l'exercice 2018, les loyers et les produits des participations contrôlées progressent de 15% sur l'année à 33 249 568 € (+ 4,4 M€ par rapport à 2018).

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2018, essentiellement en fin d'exercice, et durant l'exercice 2019, les loyers et les produits des participations contrôlées se sont élevés sur l'année à 33 249 568 € contre 28 807 486 € l'exercice précédent, soit + 4,4 M€ (+15%). L'acquisition réalisée au cours de l'exercice 2019, dans la dernière quinzaine de l'année, aura un véritable effet sur les produits locatifs de l'exercice 2020.

En année pleine, les contributions en loyers sont fournies à 90% par des enseignes nationales ou internationales.

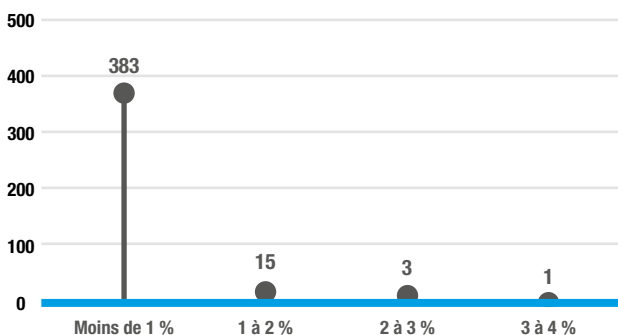
La répartition géographique par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus directement et indirectement est la suivante :

- France – enseignes nationales et internationales : 69%
- France – enseignes indépendantes : 8%
- Zone euro - enseignes nationales et internationales : 21%
- Zone euro – enseignes indépendantes : 2%

■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

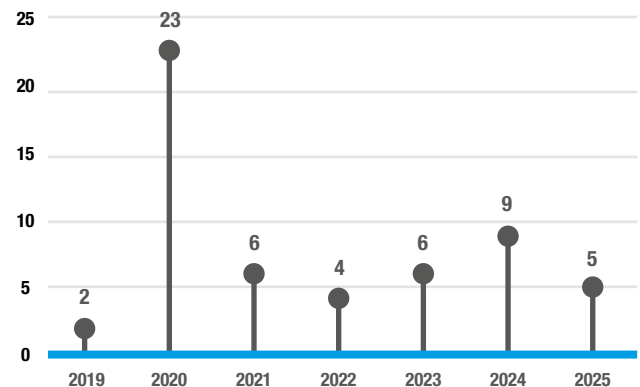


Au total, au 31 décembre 2019, PIERRE PLUS compte 402 baux : 256 en France, 137 en Allemagne, 6 en Belgique et 3 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 383 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 21,2% des loyers.

% des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2019 :

- 2% des loyers en cours sont relatifs à des baux renouvelables en tacite reconduction ;
- Un tiers des loyers est relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2020 et 2022 ;
- Près des deux tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2023 et au-delà.

■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



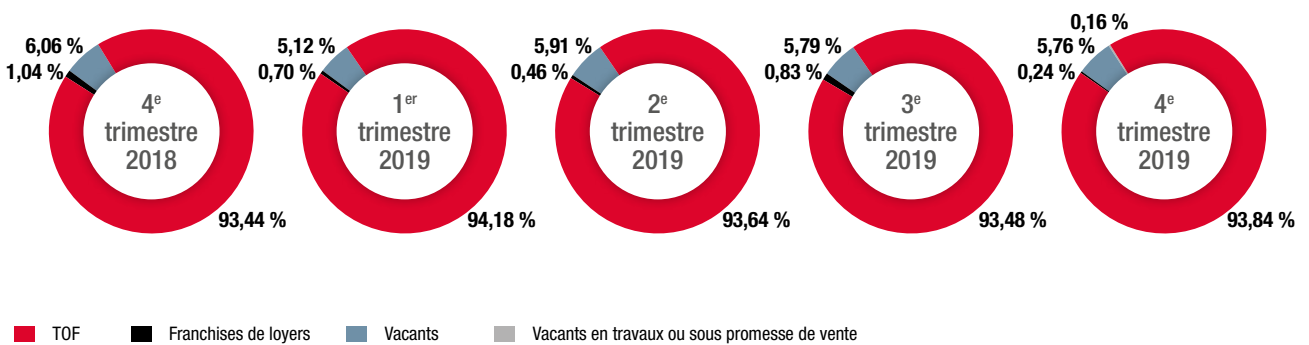
■ TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation sont calculés 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.

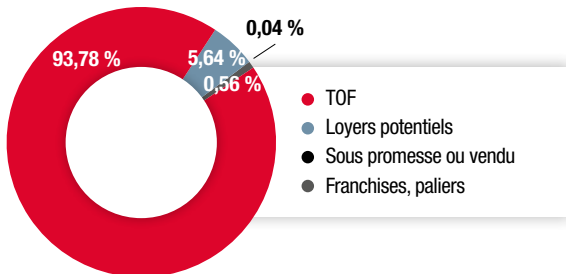
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un bon niveau, à 93,84% au quatrième trimestre 2019, en légère hausse par rapport au début d'année (93,44%).

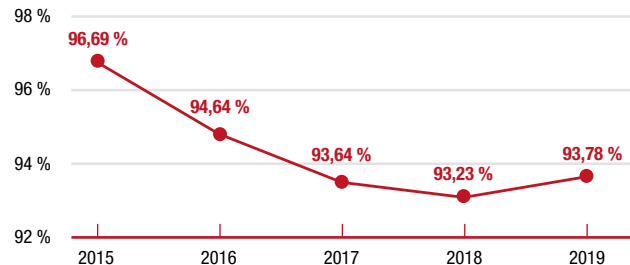
Le taux d'occupation financier moyen 2019 suit la même tendance, et ressort à 93,78% contre 93,23% l'année précédente.



Décomposition du TOF 2019



évolution des taux d'occupation financier moyens sur 5 ans



Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il s'établit à 93,37% au 31 décembre 2019 (94,07% en début d'année). En moyenne il est de 93,38% sur l'exercice, contre 93,70% l'année précédente.

Le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), s'établit à 100,05% (102,90% en 2018).

■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée (hors VEFA) à 221 378 m² contre 219 038 m² à la fin de l'exercice 2018 (+1%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 50%.

L'activité locative de l'année 2019 fait ressortir un solde négatif de 1 528 m² entre les libérations (6 585 m²), et les relocations (5 057 m²).

Ce sont 6 600 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 5 057 m² de relocations (nouveaux baux) et 1 543 m² de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 31 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 6 585 m², concentrée pour un peu plus de la moitié sur les sites de Sainte-Eulalie, Saint-Doulchard et Lesneven, et un total de loyers de 1,37 M€.

Parallèlement, 20 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 5 057 m², à près de 60% sur le centre commercial de Sainte-Eulalie, pour un total de loyers en année pleine de 821 K€.

Par ailleurs, 7 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 1 543 m², à 55% sur le centre commercial de Sainte-Eulalie, pour un total de loyers en année pleine de 347 K€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 s'établissent à 14 679 m², en augmentation par rapport à l'année précédente (12 998 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,4 M€ (2,2 M€ en 2018).

Les surfaces de plus de 1 000 m² vacantes au 31 décembre 2019 concernent quatre sites qui représentent 60% de la vacance : Saint-Doulchard (3 497 m²), Metz (1 929 m²), Saint-Maur (1 123 m²) et Lesneven (1 004 m²).

■ TRAVAUX

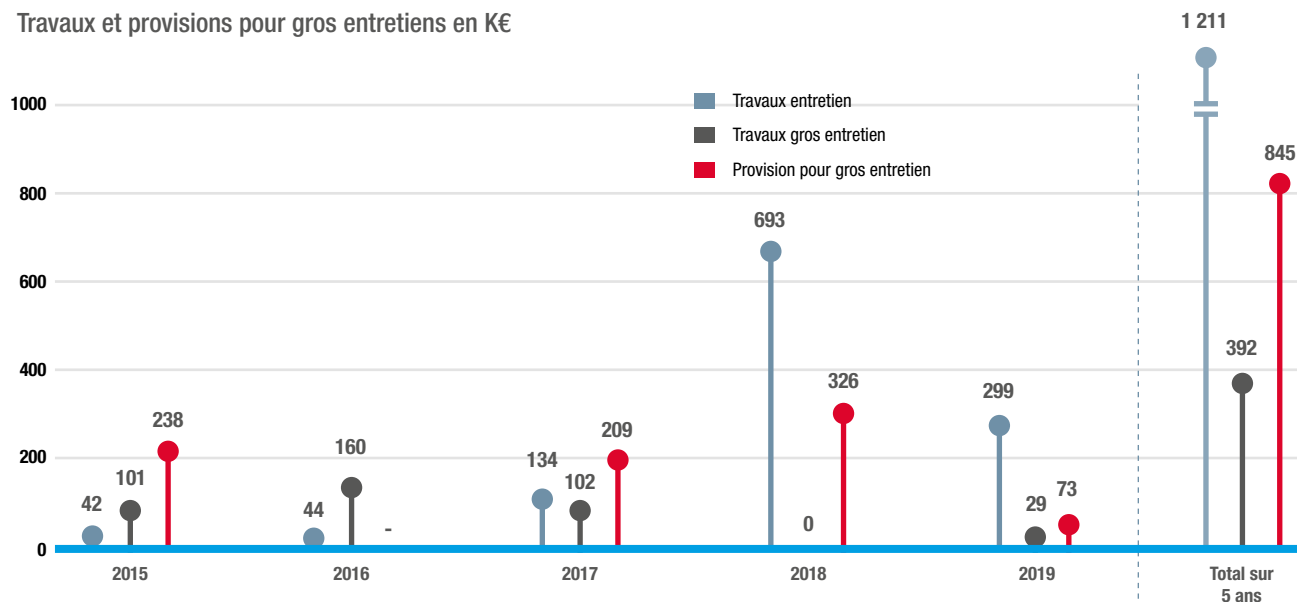
Au cours de l'année 2019, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 328 K€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 298 920 € en 2019 (692 726 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 242 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 73 258 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2019 un montant total de 121 675 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2019, des travaux de gros entretien ont été faits à hauteur de 29 338 € (produit de 8 152 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 78 K€.

Travaux et provisions pour gros entretiens en K€



Par ailleurs, compte tenu de leur nature, des travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Au cours de l'année 2019, les principaux travaux réalisés sont :

- Montigny les Cormeilles : travaux de remplacement de façades, pour un montant de 216 K€ ;
- Oldenburg (Allemagne): renfort de murs et plafonds coupe-feu, pour un montant de 150 K€ ;
- Aschaffenburg (Allemagne) : nettoyage et mise en peinture des façades, pour un montant de 104 K€ ;
- Falkensee (Allemagne) : remplacement de chaudières, pour un montant de 80 K€.

■ LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 655 609 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 509 720 €, le solde net de l'exercice 2019 est une charge de 145 889 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2019 s'élève à 2 691 358 €.

Les impayés significatifs concernent six locaux commerciaux pour un montant total de 1,1 M€.

Des actions judiciaires sont engagées le cas échéant pour recouvrer au mieux ces montants.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2019 est de 1,17% des loyers facturés (3,13% au 31 décembre 2018).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année est en augmentation de 17% (+ 4,2 M€). Cette progression est notamment à corréliser avec celle des produits des participations qui ont augmenté de 79% (+4,4 M€) d'un exercice à l'autre suite aux investissements réalisés en fin d'année 2018. Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2019, la distribution par part s'établit à 45,00 €, en augmentation de 2,5% par rapport à 2018. Le taux de distribution se fixe à 4,10% (4,11% avant fiscalité définitive belge), toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 0,79 € par part, et il représente en fin d'exercice 0,2 mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 28 240 132 € en augmentation de 17% par rapport à l'exercice précédent (4,2 M€ en valeur absolue). Les produits immobiliers augmentent de 19% (6,2 M€ en valeur absolue), et notamment les produits des participations contrôlées (+ 4,4 M€ soit +79%) compte tenu, au dernier trimestre 2018, de l'acquisition de la Tour Prisma à La Défense et du renforcement de la participation dans la SCI PC6 détenant 11 magasins à l'enseigne Monoprix.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 10,98 € au titre du 1^{er} trimestre, 11,52 € du 2^{ème} trimestre et 11,25 € des deux derniers trimestres.

Au total, le montant distribué en 2019, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier s'établit à 45,00 € en augmentation de 2,5% par rapport à 2018 (43,89 €).

Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 44,58 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,42 € par part (0,93% du montant distribué).

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 27 juin 2019, un prélèvement de 1,19 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019 (soit au total 35 834 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2018. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2019, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 531 825 €, soit 0,79 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2019), ce qui représente une réserve équivalente à 0,2 mois de distribution courante.

Le prix de souscription (1 098,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2019. Le prix acquéreur moyen de l'exercice est donc également de 1 098,00 €.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante commerces s'établit à 0,18%.

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

Conséquence de l'augmentation du montant distribué sur l'exercice, le taux 2019 de distribution sur la valeur de marché (TDVM) augmente à 4,10% (4,00% en 2018).

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

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas de PIERRE PLUS, ce taux est calculé avant prise en compte des éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole, qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé, et après imposition à la source des revenus fonciers de source belge qui constitue une fiscalité définitive.

Ce dernier impôt prélevé à la source représentant une charge fiscale de 93 078 € en 2019, le taux de distribution 2019 re-traité de cet impôt serait de 4,11%.

Sur cette base, la « prime de risque » de PIERRE PLUS, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine son taux de distribution, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro en fin d'exercice. A noter que PIERRE PLUS, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

Sur une plus longue période, le taux de rentabilité interne de PIERRE PLUS s'établit à 4,65% sur dix ans et 6,70% sur quinze ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2019 sur la base de la valeur de retrait.

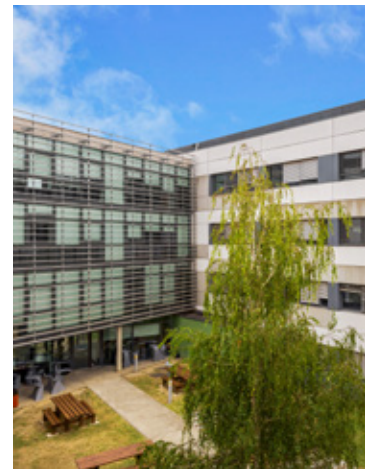
■ L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2015	1 066,00	53,40	1 066,00	5,01%	7,97
2016	1 066,00	48,15	1 086,29	4,43%	4,03
2017	1 098,00	43,92	1 098,00	4,00%	2,50
2018	1 098,00	43,89	1 098,00	4,00%	1,19
2019	1 098,00	45,00	1 098,00	4,10%	0,79

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers après prélèvement à la source sur les revenus fonciers belges.

(2) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.



LE MARCHÉ DES PARTS

Dans le cadre d'une collecte maîtrisée, les capitaux collectés ont augmenté de 33 M€ en 2019, en retrait de 11% par rapport à 2018 et 77% par rapport à 2017. Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI est de 411 671 310 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € depuis le 1^{er} janvier 2019.

Sur l'exercice 2019, 43 437 parts ont été souscrites par 1 268 associés, soit une collecte brute de 47 693 826 €, en retrait de 11% par rapport à l'exercice précédent et de 77% par rapport à l'exercice 2017. La souscription moyenne est de 37 600 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 33 064 074 € (-18% par rapport à 2018), pour 30 113 parts nouvelles.

A l'échelon national, PIERRE PLUS se situe au 7^{ème} rang sur 14 des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,4% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI est 411 671 310 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le capital est réparti entre 9 439 associés, composés à hauteur de 51,5% de personnes physiques et de 48,5% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 45%. Le plus gros porteur de parts détient 9,80% du capital social. Le portefeuille moyen est de l'ordre de 71 000 € (71 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2019, les capitaux collectés s'élèvent à 712 899 654 €, en augmentation de 5% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 44%.

Le prix de souscription, porté de 1 066,00 € à 1 098,00 € le 1^{er} mai 2016, n'a pas été modifié durant l'exercice.

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

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

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

■ LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2015	Société ouverte	331 244	202 058 840	337 285 688
Au 31/12/2016	Société ouverte	475 222	289 885 420	493 685 052
Au 31/12/2017	Société ouverte	607 948	370 848 280	639 418 200
Au 31/12/2018	Société ouverte	644 758	393 302 380	679 835 580
Au 31/12/2019	Société ouverte	674 871	411 671 310	712 899 654

■ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création
5 août 1991

Capital initial
152 449,02 €

Nominal de la part
610,00 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽²⁾
2015	202 058 840	82 389 008	331 244	4 447	8 022 983	1 066,00
2016	289 885 420	156 399 364	475 222	6 322	14 816 939	1 098,00
2017	370 848 280	145 733 148	607 948	8 099	13 786 635	1 098,00
2018	393 302 380	40 417 380	644 758	8 762	5 092 392	1 098,00
2019	411 671 310	33 064 074	674 871	9 439	4 308 652	1 098,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2019, 13 324 parts détenues par 208 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 13 305 213 € en valeur de retrait.

Les retraits sont concentrés sur 29 associés qui représentent près de 55% des parts retirées.

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

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 141 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 147 435 €, soit 1 045,64 € par part en moyenne.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2019, de 2,06% (2% en 2018).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,97% (1,88% à fin 2018), à comparer à 1,44% pour l'ensemble des SCPI à dominante commerces à capital variable.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2019 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions ou au gré à gré.

■ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions en € HT
2015	6 346	2,50%	0	1 855
2016	6 374	1,92%	0	2 889
2017	7 772	1,64%	0	3 828
2018	12 262	2,02%	0	2 216
2019	13 465	2,09%	0	16 944

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	409 493 269	415 348 000	392 797 075	409 151 000
Immobilisations en cours	9 790 653	10 172 800	3 890 570	4 821 500
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-121 675		-354 767	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	266 667 840	262 954 438	266 085 622	258 780 227
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	685 830 086	688 475 238	662 418 500	672 752 727
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	134 001	134 001	94 625	94 625
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	4 063 956	4 063 956	3 883 225	3 883 225
Autres créances	14 469 364	14 469 364	20 026 077	20 026 077
Provisions pour dépréciation des créances	-2 691 358	-2 691 358	-2 545 468	-2 545 468
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	4 145 795	4 145 795	773 320	773 320
TOTAL III	20 121 757	20 121 757	22 231 779	22 231 779
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-61 603	-61 603	-409 804	-409 804
Dettes				
Dettes financières	-54 127 426	-54 127 426	-54 256 389	-54 256 389
Dettes d'exploitation	-4 660 747	-4 660 747	-7 223 112	-7 223 112
Dettes diverses	-16 903 107	-16 903 107	-21 149 347	-21 149 347
TOTAL IV	-75 752 882	-75 752 882	-83 038 653	-83 038 653
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	-129 873	-129 873	-121 540	-121 540
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	768 334	768 334	0	0
TOTAL V	638 461	638 461	-121 540	-121 540
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	630 837 422		601 490 086	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		633 482 574		611 824 312

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

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

■ LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
Capital				
Capital souscrit	393 302 380		18 368 930	411 671 310
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	286 533 200		14 695 144	301 228 344
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-81 340 252		-3 267 042	-84 607 294
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	2 225 979		-212 742	2 013 238
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	1 567 047	-798 268	35 834	804 613
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	24 069 214	-24 069 214	28 240 132	28 240 132
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-24 867 482	24 867 482	-28 512 920	-28 512 920
TOTAL GENERAL	601 490 086	0	29 347 336	630 837 422

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

■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	23 175 779	23 175 042
Charges facturées	2 985 339	3 070 431
Produit des participations contrôlées	10 073 790	5 632 444
Produits annexes	869 618	404 344
Reprises de provisions pour gros entretiens	306 350	223 409
Reprises de provisions pour créances douteuses	509 720	174 638
Transferts de charges immobilières	958 000	0
TOTAL I : Produits immobiliers	38 878 595	32 680 308

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 985 339	-3 060 937
Travaux de gros entretiens	-29 338	8 152
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-298 920	-692 726
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-73 258	-326 203
Autres charges immobilières	-1 816 638	-593 066
Dépréciation des créances douteuses	-655 609	-891 220
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Charges d'emprunts liées aux actifs immobiliers	-1 804 888	-21 667
TOTAL II : Charges immobilières	-7 663 990	-5 577 668
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	31 214 605	27 102 641
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	369 376	329 290
Transferts de charges d'exploitation	4 555 746	9 524 741
TOTAL I : Produits d'exploitation	4 925 123	9 854 031
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-6 830 399	-7 609 584
Charges d'exploitation de la société	-1 212 164	-5 171 912
Diverses charges d'exploitation	-13 683	-10 004
Dotations aux provisions d'exploitation	-21 175	-46 260
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-8 077 420	-12 837 760
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-3 152 297	-2 983 729
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	180 731	3 263
Reprises de provisions sur charges financières	0	46 021
TOTAL I : Produits financiers	180 731	49 283
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-13 503	-7 740
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	-91 242
Dépréciations	0	0
TOTAL II : Charges financières	-13 503	-98 981
Résultat financier C = (I-II)	167 228	-49 698
Produits exceptionnels	10 597	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	10 597	0
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	10 597	0
Résultat net (A+B+C+D)	28 240 132	24 069 214

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

■ REGLES ET METHODES 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.

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

■ FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La SCPI Pierre Plus a fait l'acquisition de 1 bien situé en France, en indivision.

La SCPI a également participé à une augmentation de capital dans une des SCI dans laquelle elle détenait déjà une participation.

L'immeuble au 485 avenue de Verdun - Mérignac est sous promesse de vente depuis le 26 novembre 2019.

■ INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

■ METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

- **Méthode par comparaison directe :** cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.
- **Méthode par capitalisation des revenus :** cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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.

■ METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DETENUS

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

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

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

■ INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission :

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

Coût d'acquisition :

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

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

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

la PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, 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.

Les frais de prospection de capitaux

s'élèvent à 4 308 652 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9% hors taxes (7,75% TTI + 1,25% HT) des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

Gestion locative :

pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers net encaissés.

Locataires :

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

DP = (AL + AC) x 100 %
 DP = dotation à la provision
 AL = arriéré de loyer HT
 AC = arriéré de charges HT

Locataires douteux :

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

Provision pour risques et charges :

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

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

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

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

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

Remplacement des immobilisations :

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

Le calcul de celles-ci est : $(VI \cdot VB) / (VE)$

VI= valeur investissement

VB= valeur brute (hors immo en cours)

VE= valeur expertise

Les travaux d'agencement et de remplacement sur des biens situés à Nice, Millau et Avignon ont dégagé une moins-value de 212 742 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :

la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 6 188 euros sur l'exercice.

■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2019

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	392 966 400	17 264 023	567 829	409 662 594
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Garanties locatives	-169 325	0	0	-169 325
TOTAL	392 797 075	17 264 023	567 829	409 493 269

■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	94 625			134 001
Dépôts et cautionnements versés	94 625	42 523	3 147	134 001
TOTAL	94 625	42 523	3 147	134 001

■ IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2019	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2019
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui	0			0
Immobilisations en cours de construction	3 890 570	5 900 083		9 790 653
Autres				
Total	3 890 570	5 900 083	0	9 790 653

■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019

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

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

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

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

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	m ² pondérés
Millau	12000	"Centre commercial Géant Cap du Crès 150, Avenue Georges Brassens"	PR	1 726
Lormont	33310	CC 4 Pavillons	PR	237
Sainte-Eulalie	33560	Galerie commerciale Grand Tour	PR	10 185
Avignon	84000	CC Mistral 7 - 1741, route de Marseille	PR	236
Limoges	87000	CC Beaubreuil - 3 à 7, Place Beaubreuil	PR	187
TOTAL Commerces France				12 570
Paris	75001	68, rue de Rivoli	P	295
Paris	75002	9, rue Mandar	P	43
Paris	75002	7, rue Thorel	P	78
Paris	75002	68/70, rue de Cléry	P	408
Paris	75002	12, rue du Bourg Tibourg	P	189
Paris	75002	38, rue Tiquetonne	P	102
Paris	75006	2, rue Blaise Desgoffe	P	233
Paris	75006	10 bis, rue Vavin	P	23
Paris	75006	66, rue Mazarine	P	67
Paris	75007	67, avenue de Suffren	P	42
Paris	75007	72, rue Saint-Dominique	P	79
Paris	75008	8, boulevard de la Madeleine	P	45
Paris	75008	61, rue La Boétie	P	48
Paris	75008	29, boulevard des Batignolles	P	54
Paris	75008	11, avenue Myron Herrick	P	154
Paris	75008	14, rue des Saussaies	P	62
Paris	75009	9, boulevard Poissonnière	P	112
Paris	75014	20, avenue du Général Leclerc	P	457
Paris	75014	83, rue d'Alésia	P	374
Paris	75014	71/73, boulevard Brune	P	3 594
Paris	75014	119, rue Didot	P	45
Paris	75015	150, rue Saint-Charles	P	187
Paris	75015	5, place Charles Michels	P	187
Paris	75016	45, rue de la Pompe	P	98
Paris	75016	11, rue Benjamin Franklin	P	127
Paris	75016	41, rue Vital	P	61
Paris	75016	1, rue d'Auteuil	P	53
Paris	75017	104, avenue de Villiers	P	305
Paris	75017	29, rue de Levis	P	223
Paris	75017	66, rue de Lévis	P	41
Paris	75017	75, avenue des Ternes	P	90
Paris	75018	14, rue de Panama	P	73
Paris	75019	8, rue Romainville	P	285
Savigny-le-Temple	77176	139/147, rue de l'Industrie	IDF	2 426
Claye-Souilly	77410	Rue Jean Monnet	IDF	1 139
Bussy-Saint-Georges	77600	5, rue Jean Monnet	IDF	225
Coignieres	78310	134, route nationale 10	IDF	1 200
Coignieres	78310	Route National 10	IDF	1 166
Sartrouville	78500	66, avenue Jean Jaurès	IDF	285
Voisins-le-Bretonneux	78960	24, rue aux Fleurs	IDF	720
Ris-Orangis	91130	24, rue Albert Rémy	IDF	566
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	12, Avenue du Hurepoix	IDF	1 162
Boulogne-Billancourt	92100	55, route de la Reine	IDF	93
Levallois-Perret	92300	32, boulevard du Président Wilson	IDF	45
Levallois-Perret	92300	51, rue Greffulhe	IDF	91
Sèvres	92310	110, Grande rue	IDF	147
Puteaux-La Défense	92400	36, cours Michelet	IDF	282
Colombes	92700	25, rue Gabriel Péri	IDF	57
Pierrefitte-sur-Seine	93380	37, rue de Paris	IDF	1 437
Créteil	94000	6, rue de la Haute Quinte	IDF	633
L'Hay Les Roses	94240	51 bis, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF	293
L'Hay Les Roses	94240	158, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF	651
Vincennes	94300	7/9, rue du Château	IDF	106
Vincennes	94300	127, rue de Fontenay	IDF	170
Argenteuil	95100	44, rue Jean Borderel	IDF	207
Deuil la barre	95170	44, rue de la Station	IDF	157
Pierrelaye	95220	234, boulevard du Havre	IDF	1 614
Montigny-les-Cormeilles	95370	24, boulevard Victor Bordier	IDF	1 092
Saint-Quentin	02000	11, rue Adrien Nordet	PR	166

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
2011	5 671 282	- 39 166	5 632 116	5 671 282
2016	1 684 272		1 684 272	1 684 272
2012	55 000 000	45 877	55 045 877	55 045 877
2016	1 305 342		1 305 342	1 305 342
2016	960 831		960 831	960 831
	64 621 726	6 711	64 628 438	64 667 603
2016	9 082 046		9 082 046	9 082 046
2015	769 700		769 700	769 700
2015	200 900		200 900	200 900
2016	2 625 000		2 625 000	2 625 000
2016	1 610 192		1 610 192	1 610 192
2015	1 270 700		1 270 700	1 270 700
2004	930 000		930 000	930 000
2007	387 700		387 700	387 700
2011	1 081 500		1 081 500	1 081 500
2006	185 000		185 000	185 000
2011	1 285 000		1 285 000	1 285 000
2016	1 792 850		1 792 850	1 792 850
2006	366 003		366 003	366 003
2014	670 375		670 375	670 375
2015	1 476 900		1 476 900	1 476 900
2014	735 000		735 000	735 000
2016	1 285 942		1 285 942	1 285 942
2016	3 862 500		3 862 500	3 862 500
1998	765 157		765 157	765 157
2010	6 700 000		6 700 000	6 700 000
2015	255 900		255 900	255 900
2004	750 000		750 000	750 000
2016	1 000 000		1 000 000	1 000 000
2016	1 268 808		1 268 808	1 268 808
2016	858 941		858 941	858 941
2011	750 000		750 000	750 000
2011	364 370		364 370	364 370
2011	2 015 230		2 015 230	2 015 230
2016	1 944 873	176 712	2 121 585	2 121 585
2016	580 957		580 957	580 957
2016	939 133		939 133	939 133
2015	336 900		336 900	336 900
2014	1 541 106		1 541 106	1 541 106
2011	1 940 625		1 940 625	1 940 625
2012	2 567 000		2 567 000	2 567 000
2014	545 151		545 151	545 151
2012	3 136 000		3 136 000	3 136 000
2016	2 862 906		2 862 906	2 862 906
2016	1 360 000		1 360 000	1 360 000
2014	1 554 503		1 554 503	1 554 503
2014	533 570		533 570	533 570
2016	3 101 675		3 101 675	3 101 675
2016	586 003		586 003	586 003
2011	784 000		784 000	784 000
2016	653 535		653 535	653 535
2015	685 400		685 400	685 400
2016	1 453 925		1 453 925	1 453 925
2016	316 743		316 743	316 743
2011	1 650 000		1 650 000	1 650 000
2012	1 500 000	7 980	1 507 980	1 500 000
2016	924 999		924 999	924 999
2017	840 000		840 000	840 000
2011	1 134 000		1 134 000	1 134 000
2014	1 091 122		1 091 122	1 091 122
2007	560 668		560 668	560 668
2016	572 022		572 022	572 022
2012	4 155 000	5 430	4 160 430	4 221 500
2012	2 842 000	133 671	2 975 671	2 842 000
2007	276 662		276 662	276 662

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surface en m ²
Laon	02000	10, boulevard Carnot	PR	67
Nice	06000	Immeuble Quadras-455, promenade des Anglais	PR	428
Nice	06000	2, rue Deudon	PR	1 543
Nice	06000	17, Avenue de Bellet	PR	2 305
Grasse	06130	19, boulevard du jeu de ballon	PR	116
Cannes	06400	76, rue d'Antibes	PR	183
Carcassonne	11000	3, rue Georges Clemenceau	PR	328
Salon-de-Provence	13300	85, boulevard de la République	PR	112
Aix-en-Provence	13100	35, rue Espariat	PR	210
Angoulême	16000	14, rue René Goscinny	PR	244
Saint-Doulchard	18000	854, route d'Orléans	PR	7 023
Saint-Doulchard	18000	Route d'Orléans	PR	5 980
Saint-Doulchard	18000	Zone commerciale Saint-Doulchard	PR	1 644
Périgueux	24000	17, place de Bugeaud	PR	269
Evreux	27000	Centre commercial de La Madeleine	PR	1 439
Quimper	29000	40, rue Kéréon	PR	554
Lesneven	29000	Boulevard des Frères Lumière	PR	2 424
Nîmes	30000	4, rue Crémieux	PR	406
Mérignac	33700	485, avenue de Verdun	PR	394
Châteauroux	36000	3, rue de la Brauderie	PR	174
Saint-Maur	36000	Lieu dit "Pièce des Echarbeaux"	PR	7 453
Grenoble	38000	1, rue Lafayette	PR	463
Blois	41000	2, avenue de Verdun	PR	254
Blois	41000	84, rue du Commerce	PR	627
Nantes	44000	2, rue Pare	PR	247
Orléans	45000	zone Olivet - rue Anthelme Brillat Savarin	PR	457
Saran	45000	747, route Nationale	PR	1 013
Beaucouze	49070	Avenue Paul Prosper Guilhem	PR	3 659
Reims	51000	23, cours Langlet	PR	239
Nancy	54000	Promenade Emilie du Châtelet	PR	82
Vannes	56000	25, avenue Victor Hugo	PR	285
Vannes	56000	rue Henri Dunant	PR	1 110
Metz	57000	rue Serpenoise / rue Marguerite Pühl-Demange	PR	4 007
Aulnoy-lez-Valenciennes	59300	Chemin des Bourgeois	PR	3 964
Valenciennes	59300	7 bis, avenue d'Amsterdam	PR	193
Alençon	61000	50, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	PR	164
Lens	62300	74, rue Lanoy	PR	268
Anglet	64600	69, rue de Bayonne	PR	1 422
Illkirch Graffenstaden	67000	55, route de Lyon	PR	211
Strasbourg	67000	21, place de Broglie	PR	460
Haguenau	67500	51, Grande Rue	PR	1 024
Mulhouse	68100	Chemin du Frioul	PR	3 570
Lyon	69000	16, rue Victor Hugo	PR	242
Lyon	69002	1 bis, rue de la Monnaie / 72-92, rue Mercière	PR	948
Annemasse	74100	13, rue du Commerce	PR	143
Lillebonne	76000	1, place du Général de Gaulle	PR	2 608
Hyerès	83000	38, avenue Geoffroy Saint-Hilaire	PR	4 073
Avignon	84000	25D, rue de la République	PR	213
Avignon	84000	Chemin de la Cristole	PR	1 258
Avignon	84000	19, rue des Marchands	PR	107
Auxerre	89000	Avenue de la Fontaine Sainte-Marguerite	PR	5 926
Louvain	3000	Diestesstraat 61-63	Belgique	556
Bruxelles	1050	Chaussée d'Ixelles 52-54	Belgique	617
Madrid	28021	Calle de Sta Petrolina 1	Espagne	4 391
Santander	39011	8/10 C/Joaquin Rodrigo	Espagne	8 106
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				110 560
Massy	91300	25 avenue Carnot	IDF	2 721
Toulouse	31000	3, chemin de Laporte	PR	6 528
Reims	51000	Rue André Pingat	PR	2 286
Saint-Priest	69800	Allée Alexandre Borodine	PR	3 702
TOTAL BUREAUX FRANCE				15 237
Carvin	62220	Rue Gay Lussac	PR	6 010
TOTAL LOGISTIQUE				6 010
Villejuif	94800	132-136 Boulevard Maxime Gorki	IDF	4 025
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				4 025
TOTAL GENERAL				148 402

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
2007	187 245		187 245	187 245
2007	980 083	- 8	980 075	980 083
2010	3 766 000		3 766 000	3 766 000
2010	4 176 000		4 176 000	4 176 000
2015	246 500		246 500	246 500
2014	3 301 020		3 301 020	3 301 020
2016	669 966		669 966	669 966
2007	147 048		147 048	147 048
2014	1 851 020		1 851 020	1 851 020
2014	1 208 585		1 208 585	1 208 585
2008	12 875 000		12 875 000	12 875 000
2009	6 784 000		6 784 000	6 784 000
2017	2 992 960		2 992 960	2 992 960
2007	918 174		918 174	918 174
2007	2 575 000		2 575 000	2 575 000
2016	1 017 978		1 017 978	1 017 978
2006	2 075 000		2 075 000	2 075 000
2011	1 800 000		1 800 000	1 800 000
2007	861 990		861 990	861 990
2007	207 880		207 880	207 880
2008	11 274 000		11 274 000	11 274 000
2015	1 615 000		1 615 000	1 615 000
2007	348 330		348 330	348 330
2016	1 095 684		1 095 684	1 095 684
2016	2 354 134		2 354 134	2 354 134
2016	1 547 901		1 547 901	1 547 901
2004	1 141 263		1 141 263	1 141 263
2015	4 539 044		4 539 044	4 539 044
2007	651 193		651 193	651 193
2006	152 174		152 174	152 174
2007	519 773		519 773	519 773
2014	937 259		937 259	937 259
2016	29 959 250		29 959 250	29 959 250
2015	4 477 434		4 477 434	4 477 434
2007	666 561		666 561	666 561
2007	327 896		327 896	327 896
2007	407 427		407 427	407 427
2014	8 230 792		8 230 792	8 230 792
2007	224 693		224 693	224 693
2007	1 387 930	1 756	1 389 686	1 389 686
2016	1 865 878		1 865 878	1 865 878
2015	4 613 179		4 613 179	4 613 179
2016	3 076 343		3 076 343	3 076 343
2009	4 931 000		4 931 000	4 931 000
2014	1 216 800		1 216 800	1 216 800
2006	3 020 000		3 020 000	3 020 000
2011	9 127 024		9 127 024	9 127 024
2015	1 754 380		1 754 380	1 754 380
2016	2 067 425	245	2 067 670	2 067 425
2016	870 127	13 524	883 651	870 127
2015	8 356 142		8 356 142	8 356 142
2017	4 977 574		4 977 574	4 977 574
2017	7 429 460		7 429 460	7 429 460
2018	12 426 135	28 161	12 454 296	12 426 135
2018	21 211 845	20 309	21 232 154	21 211 845
	294 758 688	387 779	295 146 467	295 003 656
2019	17 090 211		17 090 211	-
2011	14 300 000		14 300 000	14 300 000
2010	5 904 422	66 285	5 970 706	5 970 706
2013	7 435 000	59 028	7 494 028	7 494 028
	44 729 632	125 312	44 854 944	27 764 734
2017	5 422 152		5 422 152	5 422 152
	5 422 152	-	5 422 152	5 422 152
2018	9 190 800	41 121	9 231 921	3 829 500
	9 190 800	41 121	9 231 921	3 829 500
	418 722 998	560 924	419 283 922	396 687 645

■ IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES

En euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	256 861 197	261 826 431	256 386 793	257 993 959
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	9 806 643	1 128 007	9 698 829	786 268
TOTAL GENERAL	266 667 840	262 954 438	266 085 622	258 780 227

PIERRE PLUS détient 6 390 460 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 4.

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

PIERRE PLUS détient 115 250 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5.

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

PIERRE PLUS détient 8 692 900 parts sociales dans la SCI TOUR PRISMA.

Le capital social de la SCI TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 euros, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.

PIERRE PLUS détient 3 968 700 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6.

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

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SC TOUR PRISMA	Totaux
Année d'acquisition	2016	2017	2018	2018	
Pourcentage de détention	50%	50%	28,59%	18%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Tour Prisma - la Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	
Surface en m ²	20 941	37 877	13 911	4 272	77 001
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	115 250 000	48 214 245	39 298 995	266 667 840
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	134 660 000	216 740 000	170 150 000	203 500 000	725 050 000
Actif net réévalué	67 803 243	108 736 856	48 616 846	37 797 493	262 954 438

■ CREANCES ET DETTES AU 31 DECEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	3 868 287	3 844 483	Emprunt	50 000 000	50 000 000
Charges locatives	195 668	38 742	Intérêts courus sur emprunt	7 740	29 407
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	4 119 686	4 226 983
Locataires et comptes rattaches	4 063 956	3 883 225	Dettes financières	54 127 426	54 256 389
Créances fiscales	543 178	748 914	Locataires créditeurs	563 356	398 790
Fournisseurs débiteurs	702 172	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	12 187 481	17 911 617	Gérants	0	0
Autres débiteurs	1 036 533	1 365 546	Fournisseurs	2 821 089	2 894 342
Autres creances	14 469 364	20 026 077	Dettes fiscales	1 276 302	3 929 981
Provisions pour locataires douteux	-2 691 358	-2 545 468	Dettes d'exploitation	4 660 747	7 223 112
			Autres dettes d'exploitation	8 478 746	13 635 242
			Associés	8 424 360	7 514 105
Provisions pour depreciation des creances	-2 691 358	-2 545 468	Dettes diverses	16 903 107	21 149 347
TOTAL GENERAL	15 841 962	21 363 834	TOTAL GENERAL	75 691 280	82 628 849

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

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros Entretien	354 767	0	73 258	277 012	29 338	121 675
Risques et charges	409 804	0	21 175	122 854	246 522	61 603
Créances douteuses	2 545 468	0	655 609	383 299	126 421	2 691 358
TOTAL	3 310 039	0	750 042	783 165	402 281	2 874 636

■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2019
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv. 2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv. 2019	
354 767	0	73 258	0	306 350	121 675
		73 258		306 350	

	montant provision 01 01 2019	Durée	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2019			
Dépenses prévisionnelles sur 2020	306 350	5	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	16 000	4	74 200
Dépenses prévisionnelles sur 2022	22 200	3	27 200
Dépenses prévisionnelles sur 2023	8 717	2	20 275
Dépenses prévisionnelles sur 2024	1 500	1	
Total	354 767		121 675

■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
Ventilation charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	272 987	44 588
Solde de charges de reddition	952 440	27 585
Charges sur locaux vacants	263 246	312 629
Travaux - Remise en état	298 920	692 726
Charges non récupérables	201 543	200 108
Pertes sur créances irrécouvrables	126 421	8 158
Dotations pour créances douteuses	655 609	891 220
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	2 771 167	2 177 012
Ventilation charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	1 639 242	1 839 824
Charges immobilières refacturables	1 152 600	1 085 523
Autres charges refacturables	193 496	135 590
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	2 985 339	3 060 937
Ventilation des charges d'exploitation de la société		
Honoraires Commissaires aux comptes	24 744	21 229
Honoraires Notaires	10 044	1 231 382
Honoraires Dépositaire	74 198	74 302
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	5 242	4 494
Frais d'acquisition des immeubles	236 591	3 011 485
Frais de cession des immeubles	-	22 278
Autres frais	57 137	199 742
Contribution Economique Territoriales	290 358	282 058
Impôt sur les revenus belges	93 078	-
Impôt sur les revenus allemands	-	-
Impôt sur les revenus espagnols	420 771	324 941
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	1 212 164	5 171 912
Ventilation des diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	3 683	4
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	13 683	10 004
Ventilation des commissions		
Commissions Gestion Immobilière	2 515 474	2 349 989
Commissions Gestion Administrative	6 272	-
Commissions sur arbitrages	-	167 203
Commissions de souscription	4 308 652	5 092 392
TOTAL DES COMMISSIONS	6 830 399	7 609 584

■ DECOMPOSITION DES EMPRUNTS – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	50 000 000	-	50 000 000
Total	-	50 000 000	-	50 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts immobiliers	50 000 000	50 000 000
Autres emprunts	-	-
Total	50 000 000	50 000 000

■ FINANCEMENT 2019 (EN EUROS)

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

Montant de la dette totale :	50 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2018 :	50 000 000 €
Intérêts sur tirage	657 222 €
Commissions de non-utilisation	0 €
Etalement du CAP	189 666 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	0 €

■ ENGAGEMENTS HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente	915 000	
Somme à verser sur VEFA	6 127 200	11 488 500
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
Garanties données		
Garanties reçues		
Garantie	319 614	
Garantie à première demande	215 718	
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	996 444	1 234 333

AUTRES INFORMATIONS

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

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	58,54	96,22%	54,05	49,27%	50,69	63,73%	48,74	75,41%	53,85	85,67%
Produits financiers avant P.L.	0,20	0,33%	0,08	0,07%	0,11	0,14%	0,01	0,01%	0,29	0,45%
Produits divers	2,10	3,45%	55,59	50,66%	28,74	36,13%	15,89	24,58%	8,72	13,88%
TOTAL	60,84	100,00%	109,71	100,00%	79,55	100,00%	64,64	100,00%	62,86	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	6,38	10,49%	46,04	41,97%	32,32	40,63%	12,69	19,64%	10,78	17,15%
Autres frais de gestion	1,79	2,95%	16,11	14,69%	2,05	2,59%	8,85	13,69%	4,80	7,65%
Entretien du Patrimoine	0,52	0,85%	0,55	0,50%	0,47	0,59%	1,14	1,76%	0,52	0,82%
Charges locatives non récupérables	0,81	1,34%	0,81	0,74%	1,34	1,69%	0,99	1,53%	2,87	4,56%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,50	15,62%	63,52	57,91%	36,19	45,50%	23,67	36,62%	18,97	30,18%
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	0,50	0,82%	-0,76	-0,70%	0,04	0,04%	0,17	0,26%	-0,37	-0,58%
Autres	-0,62	-1,02%	0,94	0,86%	2,28	2,86%	0,65	1,00%	-0,32	-0,51%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-0,12	-0,20%	0,18	0,16%	2,31	2,90%	0,82	1,27%	-0,69	-1,09%
TOTAL DES CHARGES	9,38	15,42%	63,70	58,07%	38,50	48,40%	24,49	37,89%	18,28	29,09%
RESULTAT COURANT										
Variation du report à nouveau	-1,62	-2,66%	-1,53	-2,81%	-2,87	-3,61%	-1,34	-2,06%	-0,42	-0,65%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	53,40	87,78%	48,15	88,71%	43,92	55,21%	41,49	64,19%	45,00	71,60%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	53,39	87,76%	48,12	88,66%	43,92	55,21%	41,49	64,19%	45,00	71,59%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 275 265 parts pour l'exercice 2015, 368 525 parts pour l'exercice 2016, 498 955 parts pour l'exercice 2017, 599 476 parts pour l'exercice 2018 et 633 599 parts pour l'exercice 2019.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

■ GESTION DE LA LIQUIDITE

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

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

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

Au 31 décembre 2019, la SCPI PIERRE PLUS est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive. Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

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

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

■ LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

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

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

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

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

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

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

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

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

■ EFFET DE LEVIER

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

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

La SCPI PIERRE PLUS peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

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

Levier selon Méthode Brute	= 115 %
Levier selon Méthode Engagement	= 108 %

■ 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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



PIERRE PLUS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

EXERCICE 2019

Mesdames et Messieurs les porteurs de parts,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de votre société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Lors de la dernière assemblée générale, un tiers des conseillers de votre Conseil ont été élus pour un premier mandat. Nous tenons ici à remercier les conseillers sortant pour leurs contributions aux travaux du Conseil et en particulier Monsieur Norbert Gaillard représentant de la SCI la dague d'Orion qui a exercé de nombreuses années la fonction de Président de notre Conseil.

La société de gestion nous a soumis les états financiers de notre société et leurs annexes, ainsi que lors de chacune de nos réunions, les documents nécessaires à la bonne tenue des conseils. Elle nous a aussi présenté les acquisitions et cessions réalisées portant, en outre, à notre connaissance les éléments et le rationnel de chacune de ces opérations. Elle a enfin préparé le projet de rapport annuel dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Sur l'année 2019, Pierre Plus a collecté 33 millions d'euros. Cette collecte est raisonnée et conforme aux vœux de votre conseil qui souhaite, compte tenu de la difficulté à trouver des opportunités d'investissement non dilutives, que notre SCPI se maintienne en situation de surinvestissement, et investisse toute la collecte réalisée dans l'année. Ceci n'a cependant pas été totalement le cas en 2019, puisque notre surinvestissement s'est réduit de 7 M€, à 55,6 M€ en fin d'année.

Votre Conseil supporte une stratégie d'investissement consistant à accroître la diversification, tant en termes de localisation géographique dans la zone euro hors France, qu'en matière de typologie immobilière des acquisitions, afin de saisir des opportunités d'investissement créatrices de valeur sur le long terme avec des taux de rendement, actes en mains, supérieurs à 4,5%. En outre, cette stratégie permet une division des risques pour notre SCPI, qui est encore à 85% investie en murs de commerce. Les investissements hors France (actuellement 22 % des actifs détenus) remplissent aussi cette mission, et font, de surcroît, bénéficier les porteurs de parts d'une fiscalité plus clémente.

La valeur de reconstitution de votre SCPI a décliné de 1% sur 2019, tout en restant supérieure au prix de souscription. Le Conseil reste particulièrement vigilant sur ce point.

Pour cette raison, il soutient la société de gestion dans sa stratégie d'arbitrage des quelques actifs non stratégiques et peu performants du portefeuille de notre SCPI sur la période 2020 à 2022. Il est à signaler cependant que le plan d'arbitrage envisagé, portant sur une quinzaine de millions d'euros d'actifs, malgré une expertise globale plutôt favorable, pourrait avoir une incidence négative sur la réserve de plus-value d'environ 3 millions d'euros soit à peu près 4 euro par part. Sur l'exercice 2019, le Conseil a aussi noté les efforts d'AEW Ciloger sur le taux d'occupation financier (TOF) qui a légèrement progressé en 2019 (55 points de base) à 93,78%. Le Conseil vise cependant un objectif de TOF supérieur à 95%.

De même, votre Conseil est favorable à ce que la société de gestion utilise l'intégralité de l'effet de levier permis par les statuts (20% de la valeur de réalisation soit un peu plus de 125M€), afin de bénéficier du différentiel entre les taux d'emprunt toujours très bas et la rentabilité attendue des acquisitions (différentiel net devant être d'au moins 200 points de base), permettant ainsi un effet relatif sur la distribution, comme ce fut le cas au cours de l'exercice 2019, qui a vu la distribution progresser tant en valeur (45 € par part) qu'en pourcentage (4,11%).

Nous vous proposons, de ce fait de profiter de cette conjoncture favorable, pour porter, lors de l'assemblée générale, le montant des jetons de présence versés aux membres du Conseil à 16 000 €. Il est rappelé que cette somme n'a pas variée depuis de nombreuses années, et est versée en fonction de l'assiduité aux réunions du Conseil de ses membres.

Pour 2020, nous espérons que les deux événements majeurs que sont les grèves pour la retraite et la propagation du coronavirus n'auront pas trop d'impact sur les résultats de Pierre Plus. Au vu des informations qui nous ont été communiquées, ils devraient rester au moins stables en valeur.

Concernant les conventions réglementées, aucune nouvelle convention n'a été conclue durant l'exercice et les conventions déjà approuvées par l'assemblée générale ont poursuivi leurs effets.

Nous n'avons pas d'autre observation sur l'ensemble des résolutions ordinaires proposées par la société de gestion aux porteurs de parts et vous invitons, en conséquence, à les adopter car elles sont nécessaires au bon déroulement de la vie de Pierre Plus.

Concernant les quatre résolutions à caractère extraordinaire, le Conseil vous invite aussi à les adopter,

- La première vise à harmoniser les statuts avec une évolution du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.
- La deuxième introduit dans les statuts de Pierre Plus la possibilité d'organiser un marché des parts par confrontation (comme cela existe dans les SCPI à capital fixe). Cette possibilité qui ne trouverait à s'appliquer qu'en cas de blocage des retraits de parts pendant 6 mois (souscriptions insuffisantes pour rembourser les associés qui veulent céder leur parts) existe désormais dans de nombreuses SCPI à capital variable.
- La troisième est liée aux conséquences de la transposition d'une directive européenne. En résumé, elle contraint la société de gestion à opter pour un assujettissement à la TVA qui induit une augmentation de la commission de souscription qui passerait à 10,80% TTC contre 9,25% TTC. Consciente de l'impact, la société de gestion propose en contrepartie de réduire de 30 points de base la commission de gestion qui passera de 9,2% à 8,90% HT. Le Conseil de surveillance tient d'ailleurs à remercier AEW Ciloger pour cette initiative.
- La quatrième vise à permettre la nomination d'un Vice-président du Conseil de surveillance.

Nous vous rappelons enfin, que si vous n'avez pas la possibilité d'être présent à l'assemblée générale, vous pouvez vous exprimer :

- Soit en votant par correspondance,
- Soit en donnant pouvoir à un porteur de parts présent, ou un membre du Conseil de surveillance.

Nous attirons toutefois votre attention sur le point de droit suivant :

- Tout pouvoir donné au Président de l'assemblée générale est dévolu au Mandataire de la société de gestion, et non au Président du Conseil de surveillance.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Pour le Conseil de surveillance, le Président
Thierry DELEUZE

PIERRE PLUS

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

A l'assemblée générale,

■ OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE PLUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 9 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

■ FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

■ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

■ VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

■ RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

■ RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 24 juillet 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

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

A l'assemblée générale,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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

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

■ CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Avec la société de gestion AEW Ciloger :

Conformément à l'article 20 des Statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 9,25% T.T.C. du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 7,75% T.T.I. (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

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

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de € 4 308 652, en diminution de la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la S.C.P.I. détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la S.C.P.I.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de € 2 521 746.

- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
 - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;

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

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

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

- Une commission de mutation de parts s'établissant comme suit :

- si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 91,47€ T.T.I. (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2002, 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) ;

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

Paris La Défense, le 24 juillet 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

DU 17 SEPTEMBRE 2020

ORDRE DU JOUR

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
2. Affectation du résultat.
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2019.
8. Quitus à donner à la Société de gestion

9. Indemnisation des membres du Conseil de Surveillance

10. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine
11. Prélèvement sur la prime d'émission
12. Nomination de l'expert immobilier.
13. Pouvoir aux fins de formalités

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

14. Modification de l'article 9 des statuts « variabilité du capital »
15. Modification de l'article 12 des statuts (introduction d'une clause de suspension de la variabilité du capital)
16. Modification de l'article 20 des statuts « rémunération de la Société de gestion »
17. Modification de l'article 21 des statuts (création d'un poste de Vice-président)

LES RÉOLUTIONS

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

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

Deuxième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 28 240 132,12 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 768 778,55 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 35 834,47 € conformément à l'article 9 des statuts forme un résultat distribuable de 29 044 745,14 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 28 512 920,13 €
- Au report à nouveau, une somme de : 531 825,01 €

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 630 837 422 euros, soit 934,75 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 633 482 574 euros, soit 938,67 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 742 330 653 euros, soit 1 099,96 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2019 à la somme de 411 671 310 euros.

Huitième résolution

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

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leurs activités, à 16 000 euros à compter de l'exercice 2020.

Dixième résolution

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

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

Onzième Résolution

L'assemblée générale, conformément à l'article 9 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020, d'un montant de 0,79 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2019.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme JONES LANG LASALLE EXPERTISES, en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Treizième résolution

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

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**Quatorzième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, afin de se mettre en conformité avec les articles L214-96 du Code monétaire et financier et 422-220 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, décide de modifier l'article 9 des statuts comme suit :

« ARTICLE 9 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

A l'effet de permettre les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, il pourra être constitué un fonds de remboursement au plus égal à 4% du capital effectif. Les modalités de gestion de ce fonds seront fixées par la société de gestion.

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

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

Les autres dispositions de l'article 9 demeurant inchangées.

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

Quinzième résolution

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

Par conséquent, l'article 12 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 12 - DROIT DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

(...)

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

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

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

2)-3) Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'Assemblée Générale des associés de la SCPI.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion.

L'Autorité des marchés financiers en est informée préalablement.

3) 4) Valeurs de retrait

L'associé qui se retire, a droit au remboursement de ses apports sur la base de la valeur de la part sociale fixée en fonction des trois situations suivantes :

- ou bien il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué de la commission H.T. de souscription versée à la société de gestion à la même époque ;
- ou bien à l'issue d'un délai de 3 mois, les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés. Dans ce cas, la société de gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où ce fonds de remboursement a été mis en place dans les conditions indiquées ci-avant.

Le prix de retrait correspond à la « valeur liquidative » en vigueur. Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers ;

- ou bien les demandes de retrait non compensées par un ordre de souscription ne peuvent être satisfaites sur le fonds de remboursement de la société (dans l'hypothèse où ce fonds de remboursement a été mis en place dans les conditions indiquées ci-avant). Les associés ayant demandé à se retirer sont informés par la société de gestion de la nécessité de différer la réalisation du retrait demandé.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait 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, après audition du rapport des commissaires aux comptes, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. Dans le cas où la société de gestion propose la mise en vente d'immeubles du patrimoine social, le retrait s'effectue à la « valeur liquidative » calculée après cette vente, déduction faite de toutes charges ou frais. (...)

Les autres dispositions de l'article 12 demeurant inchangées.

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

Seizième résolution

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

En conséquence, et à compter du **1^{er} octobre 2020**, l'article 20 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :

AVANT	APRES
« [...] La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :	« [...] La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :
<ul style="list-style-type: none"> de souscription, fixée à 9,25 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux. Cette commission de souscription est destinée : <ul style="list-style-type: none"> À hauteur de 7,75% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1 e du Code Général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte. À hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements. de gestion, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI. de mutation de parts : <ul style="list-style-type: none"> si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 91,47 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2002, 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). D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers : <ul style="list-style-type: none"> une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ; une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. [...] 	<ul style="list-style-type: none"> de souscription, fixée à 9% HT (soit 10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux. Cette commission de souscription est destinée : <ul style="list-style-type: none"> À hauteur de 7,75% HT, FTH (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1 e du Code Général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte. À hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements. de gestion, fixée à 8,90% HT (soit 10,68% TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI. de mutation de parts : <ul style="list-style-type: none"> si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 108,33 euros HT (soit 130 euros TTC au taux de TVA en vigueur) (91,47 € FTH (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2002, 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). D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers : <ul style="list-style-type: none"> une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ; une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. [...]

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

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de créer un poste de Vice-président parmi les membres du Conseil de surveillance.

Par conséquent, l'article 21 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE (...)

Organisation, réunions et délibérations

Le Conseil de surveillance nomme un Président **et, s'il le juge nécessaire,**

un Vice-président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de son mandat de conseiller.

Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

En cas d'absence du Président **et du Vice-président le cas échéant**, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin de mettre à jour corrélativement la note d'information de la SCPI.

PIERRE PLUS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
382 886 323 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° 04-26 en date du 21/09/2004.



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

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

Signatory of:

