



RAPPORT ANNUEL
2020

PIERRE PLUS
SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI PIERRE PLUS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Thierry DELEUZE
Vice-Président : Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES DU CONSEIL

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 ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

27

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

43

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

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

46

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

47

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

49

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2021

52

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

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 2020.

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

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

■ L'économie française s'est contractée de -8,2% en 2020 et devrait rebondir de +5% en 2021 à date.

Après un fort rebond estival, où les ventes ont retrouvé des niveaux de pré-confinement, elles ont de nouveau diminué fin 2020 en raison des nouvelles mesures restrictives et de la chute du tourisme. Au total, les ventes du commerce de détail ont baissé de -4,7% en 2020, selon la Banque de France. Parallèlement, l'inflation a continué de diminuer en raison d'une baisse de la demande et a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

Les PIB de la plupart des pays Européens ont été marqués négativement par la crise de la Covid-19, malgré un rebond pendant la période estivale et le chômage en zone euro a augmenté de 40 points de base en 2020 atteignant 8,0%, malgré les mesures de

chômage partiel. Le fort rebond attendu en 2021 sera conditionné par la réussite des campagnes de vaccination. Afin de soutenir les économies européennes, la BCE s'est engagée dans un plan sans précédent de 750 Mds€ intitulé «Next Generation EU» (NGEU).

L'inflation devrait légèrement augmenter en 2021 en raison de la hausse des prix de l'énergie, mais les faibles perspectives de croissance laissent supposer que la BCE devrait, à moyen terme, garder une politique de taux bas pour plus longtemps.

En France, la baisse des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises s'est confirmée en 2020 avec 31,4 Mds€ investis en France, soit une baisse de 32% par rapport à 2019, liée pour grande part à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée avec près de 16 Mds€ investis avoisinant 60% des volumes. Compte tenu du contexte, les investisseurs ont été plus prudents quant à la qualité des locataires et la durée des baux. Ils ont ainsi privilégié des actifs aux meilleurs emplacements avec des locataires de qualité et peu de travaux à réaliser (actifs dits « Core »), ou des actifs également bien situés mais avec un rendement un peu moins sécurisé en contrepartie d'une hausse potentielle de valeur (actifs dits « Core + »). Une dizaine de transactions de plus de 300 M€ ont été recensées en 2020 avec notamment, en fin d'année, la cession du Siège ENGIE à Swiss Life pour 1 Md€.

Les taux de rendement des meilleurs bureaux se sont compressés à 2,75% dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA), contre 3,50% à 4,65% à la Défense, en 2ème couronne parisienne et en régions. La prime de risque immobilière bureaux à Paris QCA (différence entre taux de rendement immobilier et obligataire sans risque) demeure significative à près de 300 points de base (par rapport à une moyenne 10 ans de 200 pbb), ce qui explique le maintien de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier.

En régions, le taux de rendement s'élève en moyenne à 4,28%, avec le taux le plus élevé à Nice (4,75%), puis Toulouse et Bordeaux (4,50%), suivi de Marseille (4,30%) et de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas (3,50%).

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,3 million de m² en 2020, soit une baisse de 45% par rapport à la même période en 2019, reflet de l'attentisme des entreprises. Les valeurs locatives prime ont augmenté de 880 €/m²/an à 930 €/ m²/an à Paris QCA par rapport à 2019. Si elles demeurent stables sur un an dans les marchés de bureaux de première et deuxième couronnes et du Croissant Ouest, le secteur de La Défense enregistre une baisse de 550 €/m²/an à 520 €/m²/an. En régions, les valeurs locatives sont également restées stables, sauf à Lille où elles ont légèrement augmenté. Malgré la stabilité affichée des loyers, les négociations en cours ajusteront à la baisse les loyers économiques de certains actifs. Ainsi, les propriétaires continuent d'accroître les mesures d'accompagnement, pour atteindre en moyenne 21,3% du loyer facial en Île-de-France pour les surfaces supérieures à 1 000 m².

■ Environ 3 Mds€ ont été investis en logistique en France en 2020. Ce secteur a continué d'être porté par l'intérêt croissant des investisseurs pour une classe d'actif bénéficiant d'un manque d'offre, accentué par un contexte de croissance des ventes en ligne.

■ Le commerce a quant à lui capté près de 4,6 Mds€ d'investissements en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à 2019, avec des volumes gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'1 Md€.

Les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés. En effet, ce sont les commerces de pieds d'immeubles qui ont constitué presque la moitié des volumes, avec des actifs situés notamment sur les artères « prime ».

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble en régions se sont légèrement décompressés pour atteindre 3,25%. À Paris, le même phénomène s'est observé, avec un taux qui a atteint 3,10%.

Les murs de commerces alimentaires ont continué de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs au 4^{ème} trimestre 2020, expliquant ainsi la stabilité des taux de rendements des supermarchés à 4,00%.

Les centres commerciaux ont été les formats les plus impactés, la fréquentation ayant chuté de 28% entre janvier et décembre 2020 et de 40% entre janvier et février 2021.

Conséquence des baisses de fréquentation et d'une activité de prise à bail atone, en raison de l'attentisme des enseignes, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est fait ressentir notamment sur les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste.

Les valeurs locatives prime des retails parks, quant à elles, se sont montrées plus résilientes, car moins anxiogènes (on y accède facilement en voiture et on y fait son shopping à l'air libre) avec une fréquentation relativement stable dans les meilleurs sites en périphérie. Ce format de distribution est aujourd'hui plébiscité tant par les consommateurs que les enseignes, et il bénéficie toujours de l'intérêt des investisseurs.

A noter que l'indice des loyers commerciaux (ILC) a baissé en 2020 à 0,2% mais devrait retrouver un niveau d'avant crise en 2022 à 1,4%.

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

Et plus encore que les parcs d'activités commerciales, qui résistent, comme évoqué plus haut, les commerces de proximité des zones résidentielles surperforment.

Le contraste est également saisissant entre la restauration, l'habillement et la beauté, qui souffrent particulièrement, et l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'informatique qui sont en plein boom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant PIERRE PLUS :

■ Les capitaux collectés ont augmenté de 13 M€ en 2020, collecte en retrait de 62% par rapport à 2019. Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est de 418 680 210 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € depuis le 1er janvier 2019.

■ Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de PIERRE PLUS.

Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de deux actifs pour un montant de 3,4 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 0,7 M€ (+26% par rapport aux prix de revient).

A la clôture de l'exercice PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement de 46 M€.

Le patrimoine de PIERRE PLUS, expertisé 657 M€, est réparti sur 164 sites sur 4 pays de la zone euro, et compte 404 locataires.

■ Au 31 décembre 2020, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 164 sites pour une superficie avoisinant 225 000 m² et composé à 82% de murs de commerces. Il est localisé à 79% en France et à 21% en zone euro (Allemagne, Espagne, et Belgique). La valeur vénale (expertises) du patrimoine, à 657M€, a diminué de 5% à périmètre constant. A cet égard, les actifs à l enseigne Monoprix et les immeubles situés en Allemagne ont été de puissants facteurs de résistance avec des valeurs orientées à la hausse.

Il faut également rappeler 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 93,91% au quatrième trimestre 2020, en légère hausse par rapport au début d'année (93,84%). Le taux d'occupation financier moyen 2020 est en baisse contenue, et ressort à 92,69% contre 93,78% l'année précédente. Cette baisse s'explique par l'intégration des abandons de loyer notamment sur le 2^{ème} trimestre 2020.

■ Le résultat de l'année est en diminution de 12% (- 3,3 M€) et s'établit à 24 945 177 €. Cette baisse est principalement à corréliser avec les provisions nettes pour créances douteuses, dans le cadre de la crise sanitaire, qui ont impacté l'exercice pour 2,5 M€ (soit une charge nette de + 2,4 M€ par rapport à 2019).

■ Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, la distribution par part s'établit à 37,80 €, en diminution de 16% par rapport à 2019 (45,00 €).

Le taux de distribution se fixe à 3,44% (3,46% avant fiscalité définitive belge), toujours notable dans l'environnement financier actuel.

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 3,7%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

■ Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de PIERRE PLUS, s'établissent à 4,46% sur dix ans et 6,67% sur quinze ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements.

■ L'année 2021 s'annonce elle aussi difficile, notamment pour le secteur des commerces. PIERRE PLUS dispose néanmoins d'un socle de résistance et de capacités de rebond, assis entre autre sur un patrimoine réparti à 20% sur d'autres pays de la zone euro soumis à des temporalités économiques différentes, une grande diversité de formats de distribution (pieds d'immeubles, moyennes surfaces alimentaires, centres commerciaux et parcs d'activités commerciales, sur 404 locataires très divers par leur activité, qui sont à 90% des enseignes à dimension nationale ou internationale, sur des loyers issus pour près de la moitié du secteur alimentaire, mais aussi de bureaux, de résidences ou de logistique.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW

LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

Chiffres clés

Année de création :
1991

Terme statutaire :
2041

Nombre d'associés :
9 718

Nombre de parts :
686 361

Capital social :
418 680 210 €

Capitaux propres :
642 882 974 €

Capitaux collectés :
725 515 674 €

Prix de souscription de la part :
1 098,00 €

Capitalisation au prix de souscription :
753 624 378 €

Prix de retrait de la part :
999,18 €

Parts en attente de retrait :
2 238

Patrimoine

Nombre
d'immeubles :
164

Nombre de baux :
404 (dont 260 en France)

Surface :
224 828 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier
92,69%

Taux d'occupation financier
4^{ème} trimestre 2020
93,91%

Taux moyen annuel
d'occupation physique
94,39%

Taux d'occupation
physique au 31/12/20
94,21%

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2020	37 647 813 €
dont loyers :	23 101 565 €
dont produits des participations contrôlées :	10 158 875 €
Résultat de l'exercice (calculé sur un nombre de parts corrigé)	24 945 177 € soit 37,67 € par part
Revenu distribué (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2020)	25 085 637 € soit 37,80 € par part

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne		Taux de distribution/ valeur de marché 2020		Variation du prix acquéreur moyen
5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	(après imposition des revenus fonciers belges)	(avant imposition des revenus fonciers belges)	
2,92%*	4,46%*	3,44%*	3,46%*	0,00%
15 ans (2005-2020)		Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Commerces 3,67%		Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Commerces 0,23%
6,67%*		Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%		Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	642 882 974	936,65	0,20%
Valeur vénale / expertise	656 935 459	957,13	-6,18%
Valeur de réalisation	610 964 781	890,15	-5,17%
Valeur de reconstitution	715 826 482	1 042,93	-5,18%

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

en €/part depuis 5 ans



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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

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.

Par ailleurs, 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, soit dans la limite de 126,7 M€ pour l'exercice 2020.

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.

Parallèlement, la diversification dans des actifs en immobilier de bureaux ou de logistique pourra être accentuée si des opportunités intéressantes se présentent.

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

Il faut noter que PIERRE PLUS a la possibilité:

- de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé (jusqu'à 100% de son actif), 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 laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

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

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 164 sites pour une superficie de 224 828 m², localisés en valeur vénale à 45% en province, 10% à Paris, 24% en région parisienne et 21% en zone euro (16% Allemagne, 4% 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%.

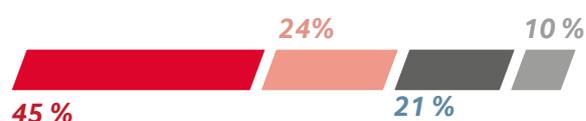
PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (61%) et quatre immobilisations financières contrôlées (détenion indirecte pour 39%).

Économique en % de la valeur vénale



- Commercés
- Bureaux
- Mixtes
- Résidences étudiantes
- Logistique

Géographique en % de la valeur vénale



- Province
- Ile-de-France (hors Paris)
- Zone Euro
- Paris

Évolution du patrimoine

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



ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (en M€)

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
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
2020	3,42	-	-45,99
Total	14,31	514,17	

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 2020.

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

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

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de deux lots, pour un prix de vente total de 3,42 M€, supérieur de 26% aux prix de revient et de 15% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2019).

MÉRIGNAC (33) – 485, AVENUE DE VERDUN

Commerce vacant de 394 m² acquis en 2007. Prix de cession : 915 000 € (28/01/2020). La transaction fait ressortir une plus-value nette de 46 094 €, soit +5% par rapport au prix de revient comptable (861 990 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 4 563 €.

AIX-EN-PROVENCE (13) – 35, RUE ESPARIAT

Commerce vacant de 210 m² acquis en 2014. Prix de cession : 2 500 000 € (27/07/2020). La transaction fait ressortir une plus-value nette de 581 825 €, soit +31% par rapport au prix de revient comptable (1 851 020 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 12 496 € et d'un impôt sur les plus-values de 53 929 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 627 919 € par rapport au prix de revient (+23%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 17 060 € et d'impôts sur les plus-values de 53 929 €.

Au 31 décembre 2020, compte tenu de ces cessions, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 2 641 156 €, soit 3,85 € par part créée.

Les investissements de l'exercice

En début d'année 2020, PIERRE PLUS présentait un surinvestissement de 55 646 165 €.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec les arbitrages réalisés, l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la

stratégie de PIERRE PLUS, de nature à renouveler le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

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

LIVRAISONS



PIERRE PLUS a acquis, en fin d'exercice 2018 et pour un montant de 15,7 M€, une résidence étudiante avec services de près de 4 000 m² en VEFA, au 132 rue Maxime Gorki à Villejuif.

Elle est gérée par la société Sergic (locataire), un exploitant expérimenté et en croissance.

L'actif, située à proximité immédiate d'un métro qui dessert plusieurs universités/facultés, a été livré avec un peu de retard en octobre 2020. Reflet de son attractivité, 143 chambres sur 145 sont d'ores et déjà louées en fin d'année.

L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
FONDS COLLECTES	712 899 654	12 616 020	725 515 674
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	2 013 238	627 919	2 641 156
+ Divers (CC)	-	-	-
- Commissions de souscription	- 71 830 301	- 3 015 811	- 74 846 112
- Achat d'immeubles	- 433 064 894	- 5 238 070	- 438 302 964
- Titres de participations contrôlées	- 266 667 840	-	- 266 667 840
+ Vente d'immeubles	13 780 972	2 713 010	16 493 982
- Frais d'acquisition	- 19 685 743	-	- 19 685 743
- Divers ⁽¹⁾	6 908 750	1 948 807	8 857 556
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 55 646 165	9 651 874	- 45 994 290

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

Compte tenu de la collecte et des cessions réalisées en 2020, PIERRE PLUS présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 45 994 290 €.

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 (126,7 M€ maximum pour l'exercice 2020).

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 2020, le montant des intérêts s'élève à 660 833 €, et le coût de l'étalement du CAP à 193 427 €.

Valeurs significatives du patrimoine

La société JONES LANG LASALLE EXPERTISES, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 17 septembre 2020, 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'ActifNet 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 propre 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'ActifNet 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	421 808 982
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTROLÉES	266 667 840
VALEUR COMPTABLE NETTE	688 476 822
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	656 935 459

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	688 476 822		
- Provisions pour gros entretien	- 160 920		
- Autres éléments d'actifs	- 45 432 928	- 45 970 678	- 45 970 678
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		656 935 459	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			697 372 776
- Commission de souscription théorique			64 424 383
TOTAL GLOBAL	642 882 974	610 964 781	715 826 482
NOMBRE DE PARTS	686 361	686 361	686 361
TOTAL EN EUROS RAMENÉ A UNE PART	936,65	890,15	1 042,93

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2020 (1 098,00 €) est supérieur de 5,3% à la valeur de reconstitution par part (1 042,93 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2020 (999,18 €) est supérieure de 12,2% à la valeur de réalisation par part (890,15 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION /PART sur 10 ans (en euros au 31/12)



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.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Variation Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Galeries commerciales	64 582 561	59 650 000	-7,64	63 763 393	70 220 000	-15,05
Commerces	246 422 664	245 530 000	-0,36	263 083 824	255 473 000	-3,89
Bureaux	44 797 192	36 975 000	-17,46	39 638 551	40 295 000	-8,24
Logistique	5 422 152	5 350 000	-1,33	5 715 888	5 300 000	0,94
Commerces Zone Euro (Belgique, Espagne)	46 093 483	33 560 000	-27,19	35 211 976	44 060 000	-23,83
Résidence étudiante	14 490 931	15 610 000	7,72	16 685 662	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	10 172 800	-
Total Actifs immobiliers détenus en direct	421 808 982	396 675 000	-5,96	424 099 295	425 520 800	-6,78
Commerces France	112 118 845	118 893 025	6,04	124 837 677	116 420 089	2,12
Bureaux France	39 298 995	33 887 562	-13,77	35 581 940	37 797 493	-10,34
Commerces zone Euro (Allemagne)	115 250 000	107 479 872	-6,74	112 853 865	108 736 856	-1,16
Total immobilisations financières contrôlées	266 667 840	260 260 459	-2,40	273 273 482	262 954 438	-1,02
TOTAUX	688 476 822	656 935 459	-4,58	697 372 776	688 475 238	-4,58

État synthétique du patrimoine (suite)

au 31 décembre 2020

	Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Variation hors droits 2020/2019 périmètre constant
Galeries commerciales	59 650 000	70 220 000	-15,05
Commerces	245 530 000	252 498 000	-2,76
Bureaux	36 975 000	40 295 000	-8,24
Logistique	5 350 000	5 300 000	0,94
Commerces Zone Euro (Belgique, Espagne)	33 560 000	44 060 000	-23,83
Résidence étudiante	15 610 000	16 300 000	-4,23
Immobilisations en cours	-	-	-
Total Actifs immobiliers détenus en direct	396 675 000	428 673 000	-7,46
Commerces France	118 893 025	116 420 089	2,12
Bureaux France	33 887 562	37 797 493	-10,34
Commerces zone Euro (Allemagne)	107 479 872	108 736 856	-1,16
Total immobilisations financières contrôlées	260 260 459	262 954 438	-1,02
TOTAUX	656 935 459	691 627 438	-5,02

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

Au 31 décembre 2020, PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (61% de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détenue indirecte pour 39% 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.

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.
- 18,42% dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant 1 tour de bureaux à La Défense.

	SCI PLACEMENT CIOGER 4	SCI PLACEMENT CIOGER 5	SCI PLACEMENT CIOGER 6	SCI TOUR PRISMA	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2018	
Pourcentage de détention	50%	50%	28,59%	18,42%	
Caractéristique du portefeuille / Localisation	Monoprix / France	Allemagne	Monoprix / France	Tour Prisma La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	
Surface en m ²	20 941	37 909	13 911	4 272	
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%)	138 130 000	213 150 000	172 780 000	182 000 000	706 060 000
Actif net réévalué	69 457 066	107 479 872	49 435 959	33 887 562	260 260 459

L'évaluation du patrimoine, **détenu directement et indirectement**, enregistre une diminution de 4,93%, à comparer à des valeurs bilantielles quasiment stables d'un exercice à l'autre.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement** enregistre globalement une contraction annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant l'investissement de l'exercice) de 7,5%.

La baisse est de 15% pour les galeries commerciales, 3% pour les commerces en France et 24% en Zone Euro. Les bureaux enregistrent également une baisse de 8%. La logistique reste globalement stable (+0,94%).

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 260,26 M€. A périmètre constant, il diminue de 1,02% sur l'exercice 2020.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 656,94 M€, en contraction à périmètre constant de 5%.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieure de 4,6% et supérieure de 1,3% à leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 164 représentent 23% de la valeur vénale du patrimoine.
- 2 actifs représentent 13% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.
- Le Centre commercial de Sainte-Eulalie représente 8% de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une soixantaine de locataires.

- Galerie commerciale Grand Tour - Sainte-Eulalie (33)
- Tour Prisma - La Défense (92)
- Hochstadt - Allemagne
- 75 rue de Paris - Charenton (94)
- 13-15-17 rue Serpenoise - Metz (57)
- Autres immeubles



La gestion immobilière

Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active, avec près de 12 100 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année. Ont ainsi été concrétisés 7 000 m² de nouveaux baux et 4 500 m² de renouvellements, soit un solde positif de 400 m² avec les libérations. Le taux d'occupation financier annuel, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 92,7% en 2020 en diminution contenue par rapport à 2019 (93,8%).

Les loyers et les revenus des participations contrôlées se sont élevés sur l'année à 33 260 440 € contre 33 249 568 € l'exercice précédent.

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (90%) par des enseignes nationales ou internationales.

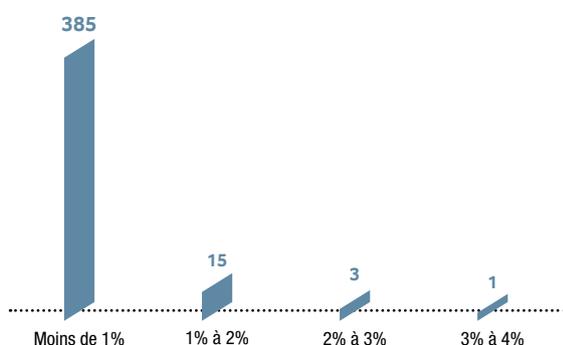
La répartition géographique par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus directement et indirectement est la suivante :

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

Division des risques locatifs

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

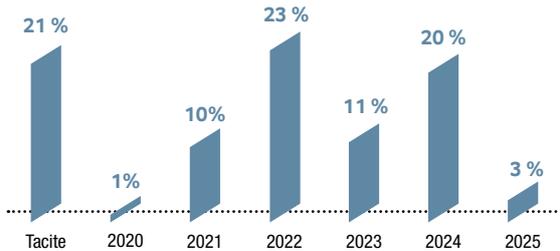
en % du montant des loyers HT facturés



Au total, au 31 décembre 2020, PIERRE PLUS compte 404 baux : 260 en France, 136 en Allemagne, 5 en Belgique et 3 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 385 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 21,0% des loyers.

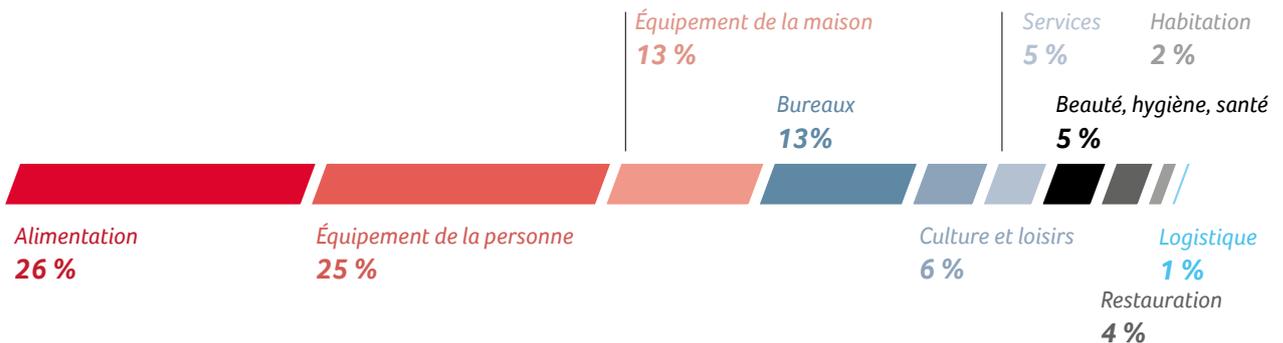
% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020 :

- 22% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- 44% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2021 et 2023 ;
- Un peu moins d'un quart des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2024 et au-delà.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



Taux d'occupation

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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un bon niveau, à 93,91% au quatrième trimestre 2021, en légère hausse par rapport au début d'année (93,84%).

Le taux d'occupation financier moyen 2020 est en baisse, et ressort à 92,69% contre 93,78% l'année précédente. Cette baisse, contenue, s'explique par l'intégration des abandons de loyers notamment sur le 2^{ème} trimestre 2020.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il s'établit à 94,21% au 31 décembre 2020 (93,37% en début d'année). En moyenne il est de 94,39% sur l'exercice, contre 93,38% l'année précédente.

DÉCOMPOSITION DU TOF TRIMESTRIEL

1^{er} trimestre 2020



- TOF • Loyers potentiels • Franchises, paliers
- Sous promesse ou vendu

2^e trimestre 2020



3^e trimestre 2020



4^e trimestre 2020

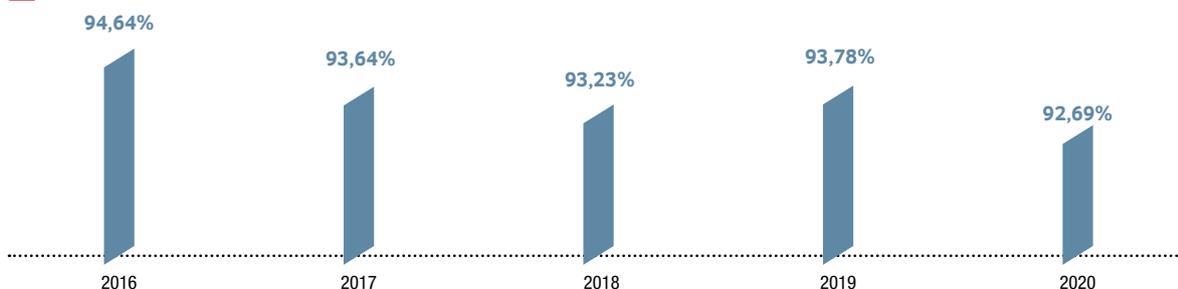


DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



- TOF • Loyers potentiels • Franchises, paliers
- Sous promesse ou vendu

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



Locations et libérations

Durant l'exercice, la livraison de la résidence étudiante et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 224 828 m² contre 221 378 m² à la fin de l'exercice 2019 (+1,6%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 21%.

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde positif de 372 m² entre les libérations (6 672 m²), et les relocations (7 044 m²).

Ce sont 12 092 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 7 044 m² de

relocations (nouveaux baux), 4 444 m² de renouvellements de baux et 604 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 25 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 6 672 m² pour un total de loyers de 1,5 M€, dont 8 représentant 0,65 M€ sur le seul 4^{ème} trimestre.

Les libérations sont concentrées en loyers pour un peu moins de la moitié sur les bureaux de Saint-Priest, et les commerces de Cannes et Saint-Doulchard.

Parallèlement, 25 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 7 044 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,5 M€, dont 0,56 M€ sur le seul 4^{ème} trimestre. Les relocations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur les commerces de Saint-Doulchard, Metz et Cannes.

Par ailleurs, 8 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 4 444 m² pour un total de loyers en année pleine de 0,66 M€. Les renouvellements sont presque intégralement concentrés en loyers sur les commerces de Saint-Maur

et Aschaffenburg (Allemagne), et le centre commercial de Sainte-Eulalie.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2020 s'établissent à 13 028 m², en diminution de 11% par rapport à l'année précédente (14 679 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,98 M€ contre 2,4 M€ en 2019 (+18%).

Ces surfaces sont concentrées sur cinq lignes qui représentent 72% de la vacance : Allemagne (2 116 m²), Saint-Priest (2 115 m²), Saint-Maur (1 745 m²), Saint-Doulchard (1 077 m²) et Lesneven (1 004 m²).

Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

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

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

Sur les 401 locataires de PIERRE PLUS, 51 concernent des enseignes alimentaires qui n'ont pas été contraintes de fermer à partir du 15 mars 2020 soit environ 27% des loyers annuels.

Au 31 décembre, 38 restaurants et 1 salle de sport sont toujours fermés. Ces locataires représentent 4% des loyers annuels.

Environ 250 commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...). Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du

paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels) portant sur 400 K€, qui ont été sollicités.

A la clôture de l'exercice :

Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1^{er} semestre 2020.

Compte tenu des 136 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 1 M€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) à 69 K€.

Les 114 négociations encore en cours représentent un accompagnement estimé à 1,7 M€.

Au global, les mesures finalisées représentent de l'ordre de 3% du montant des produits locatifs de PIERRE PLUS comptabilisés sur 2020 (33,3 M€).

Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020

Ces abandons, qui représentent une aide pour 156 locataires, entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt.

Le montant total prévisionnel est de 833 K€, soit de l'ordre de 3% du montant des produits locatifs de PIERRE PLUS comptabilisés sur 2020. Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 402 K€.

Les travaux

Au cours de l'année 2020, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 97 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 96 578 € en 2020 (298 920 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 253 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 113 445 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2020 un montant total de 160 920 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2020, aucun travaux de gros entretien n'a été engagé (29 338 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 58 K€.

Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

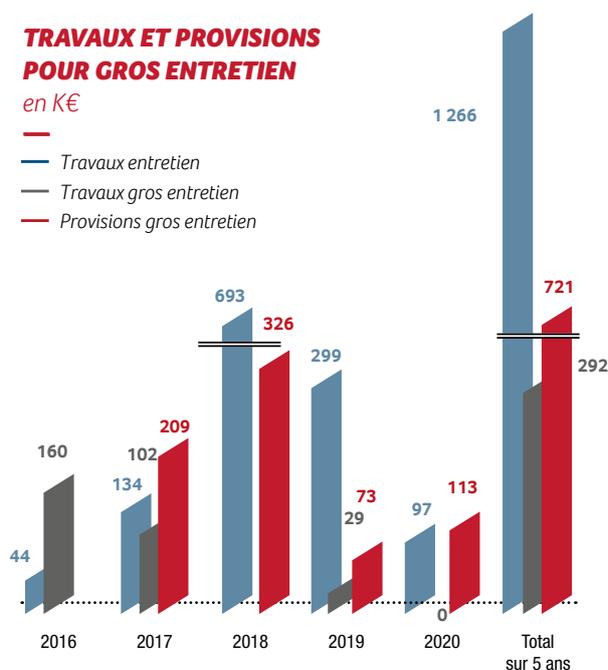
Au cours de l'année 2020, les principaux travaux réalisés sont :

- Metz rue Serpenoise : travaux de désamiantage pour un montant de 291 K€,
- Trouville : réfection des toitures terrasses pour un montant de 120 K€ activé en immobilisations,
- Fontainebleau : réfection des toitures terrasses pour un montant de 66 K€ activé en immobilisations,
- Sainte-Eulalie : travaux sur le réseau d'assainissement pour un montant de 79 K€ activé en immobilisations.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

en K€

- Travaux entretien
- Travaux gros entretien
- Provisions gros entretien



Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 2 811 109 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 285 027 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 2 526 082 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 5 217 440 €. 11 locataires représentent un tiers des provisions constituées.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 11,04% des loyers facturés (1,17% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 5 locataires, représentent 155 K€.

LES RÉSULTATS

ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année est en diminution de 12% (- 3,3 M€) et s'établit à 24 945 177 €. Cette baisse est principalement à corréliser avec les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers durant la crise sanitaire. Ces provisions nettes ont impacté l'exercice pour 2,5 M€ (soit une charge de + 2,4 M€ par rapport à 2019). Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, la distribution par part s'établit à 37,80 €, en diminution de 16% par rapport à 2019. Le taux de distribution se fixe à 3,44% (3,46% avant fiscalité définitive belge), toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 0,58 € par part, et il représente en fin d'exercice 0,2 mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 24 945 177 € en diminution de 12% par rapport à l'exercice précédent (-3,3 M€). Les loyers facturés et les produits des participations contrôlées sont relativement stables (+ 11 K€). Toutefois, l'exercice est fortement impacté par des provisions nettes pour créances douteuses de 2,5 M€ liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire (soit une charge nette de + 2,4 M€ par rapport à 2019).

Afin de tenir compte du ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été diminué à 7,50 € pour les deux premiers trimestres, puis porté à 11,40 € pour les deux derniers trimestres (contre 11,25 € pour les deux derniers trimestres 2019).

Au total, le montant distribué en 2020, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier s'établit à 37,80 € en diminution de 16% par rapport à 2019 (45,00 €).

Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 37,67 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,13 € par part (0,34% du montant distribué).

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 17 septembre 2020, un prélèvement de 0,79 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020 (soit au total 9 077 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2019. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2020, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 400 441,84 €, soit 0,58 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2020), ce qui représente une réserve équivalente à 0,2 mois de dernière distribution courante.

Le prix de souscription (1 098,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2020. 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 0,23%.

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

Conséquence de la baisse du montant distribué sur l'exercice, le taux 2020 de distribution sur la valeur de marché (TDVM) diminue à 3,44% (4,10% en 2019).

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

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas 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'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé, et après imposition à la source des revenus fonciers belges qui constitue une fiscalité définitive.

Ce dernier impôt prélevé à la source représentant une charge fiscale de 151 196 € en 2020, le taux de distribution 2020 retraité de cet impôt serait de 3,46%.

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 3,7%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

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 4,46% sur dix ans et 6,67% sur quinze ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2020 sur la base de la valeur de retrait.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	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
2020	1 098,00	37,80	1 098,00	3,44%	0,58

(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 pondérée 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. Ce taux n'intègre pas les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé, et est exprimé après imposition des revenus fonciers belges.

LE MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés ont augmenté de 13 M€ en 2020, en retrait de 62% par rapport à 2019. Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est de 418 680 210 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € depuis le 1^{er} janvier 2019.

Sur l'exercice 2020, 31 218 parts ont été souscrites par 1 268 associés, soit une collecte brute de 34 277 364 €, en retrait de 28% par rapport à l'exercice précédent. La souscription moyenne est de 27 500 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 12 616 020 € (-62% par rapport à 2019), pour 11 490 parts nouvelles.

A l'échelon national, PIERRE PLUS se situe au 5^{ème} rang sur 11 des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,2% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est 418 680 210 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le capital est réparti entre 9 718 associés, et est détenu à hauteur de 50,9% par des personnes physiques et de 49,1% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 45%.

Le plus gros porteur de parts détient 9,64% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 71 000 € (71 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2020, les capitaux collectés s'élèvent à 725 515 674 €, en augmentation de 2% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 47%.

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 DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société ouverte	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
Au 31/12/2020	Société ouverte	686 361	418 680 210	725 515 674

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⁾
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
2020	418 680 210	12 616 020	686 361	9 718	3 015 811	1 098,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'activité du marché secondaire

En 2020, 19 728 parts détenues par 297 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 21 661 344 € au prix de souscription.

Au 31 décembre 2020, 2 238 parts sont en attente de retrait, soit 0,3% des parts en circulation.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 49 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 48 931 €, soit 998,59 € par part.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2020, de 2,92% (2,06% en 2019).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 2,87% (1,97% à fin 2019), à comparer à 2,05% pour l'ensemble des SCPI à dominante commerces à capital variable.

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

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE 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, les retraits en € HT
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
2020	19 777	2,93%	2 238	11 346

COMPTES ANNUELS

ET ANNEXE

État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽²⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	421 665 833	396 675 000	409 493 269	415 348 000
Immobilisations en cours	143 149		9 790 653	10 172 800
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-160 920		-121 675	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	266 667 840	260 260 459	266 667 840	262 954 438
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	688 315 901	656 935 459	685 830 086	688 475 238
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...)	148 360	148 360	134 001	134 001
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

État du patrimoine au 31 décembre 2020 (suite)

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽²⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	8 205 047	8 205 047	4 063 956	4 063 956
Autres créances	17 441 986	17 441 986	14 469 364	14 469 364
Provisions pour dépréciation des créances	-5 217 440	-5 217 440	-2 691 358	-2 691 358
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	14 305 767	14 305 767	4 145 795	4 145 795
TOTAL III	34 883 720	34 883 720	20 121 757	20 121 757
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-154 849	-154 849	-61 603	-61 603
Dettes				
Dettes financières	-54 507 495	-54 470 337	-54 127 426	-54 127 426
Dettes d'exploitation	-6 177 744	-6 177 744	-4 660 747	-4 660 747
Dettes diverses	-19 922 996	-19 922 996	-16 903 107	-16 903 107
TOTAL IV	-80 763 083	-80 725 926	-75 752 882	-75 752 882
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	-128 472	-128 472	-129 873	-129 873
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	574 907	0	768 334	768 334
TOTAL V	446 436	-128 472	638 461	638 461
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	642 882 974		630 837 422	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾	610 964 781		633 482 574	

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

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

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	411 671 310		7 008 900	418 680 210
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	301 228 344		5 607 120	306 835 464
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-84 607 294		-1 067 004	-85 674 298
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart 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	2 013 238		627 919	2 641 156
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	804 613	-272 788	9 077	540 902
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	28 240 132	-28 240 132	24 945 177	24 945 177
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-28 512 920	28 512 920	-25 085 637	-25 085 637
TOTAL GÉNÉRAL	630 837 422	0	12 045 551	642 882 974

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

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	23 101 565	23 175 779
Charges facturées	3 446 563	2 985 339
Produit des participations contrôlées	10 158 875	10 073 790
Produits annexes	581 583	869 618
Reprises de provisions pour gros entretiens	74 200	306 350
Reprises de provisions pour créances douteuses	285 027	509 720
Transferts de charges immobilières	0	958 000
TOTAL I : Produits immobiliers	37 647 813	38 878 595

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 446 563	-2 985 339
Travaux de gros entretiens	0	-29 338
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-96 578	-298 920
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-113 445	-73 258
Autres charges immobilières	-1 042 899	-1 816 638
Dépréciation des créances douteuses	-2 811 109	-655 609
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Charges d'emprunts liées aux actifs immobiliers	-854 260	-1 804 888
TOTAL II : Charges immobilières	-8 364 854	-7 663 990
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	29 282 959	31 214 605
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	369 376
Transferts de charges d'exploitation	3 035 953	4 555 746
TOTAL I : Produits d'exploitation	3 035 953	4 925 123
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-5 257 998	-6 830 399
Charges d'exploitation de la société	-2 151 220	-1 212 164
Diverses charges d'exploitation	-16 001	-13 683
Dotations aux provisions d'exploitation	-93 246	-21 175
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-7 518 464	-8 077 420
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-4 482 511	-3 152 297
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	137 269	180 731
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : Produits financiers	137 269	180 731
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	7 461	-13 503
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL II : Charges financières	7 461	-13 503
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	144 729	167 228
Produits exceptionnels	0	10 597
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	10 597
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	10 597
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	24 945 177	28 240 132

L'annexe aux comptes annuels

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

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

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

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

Conformément à la décision de l'assemblée générale, la facilité de caisse a été renouvelée pour un montant de 20 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

Le 20 décembre 2018, la SCPI a contracté une ligne de crédit d'un montant maximal de 50M€ pour une durée de 60 mois, rémunérée à E3M+1.30% par an – l'E3M étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

Cette ligne de crédit est couverte par un CAP de taux. La prime de CAP payée à la souscription est étalée sur la durée de l'emprunt. Le montant restant à étaler au 31/12/2020 s'élève à 574 907€.

Durant l'année 2020 la SCPI a cédé deux immeubles situés au 35 rue Espariat à Aix en Provence et au 485 avenue de Verdun à Mérignac pour respectivement 2 500 000 euros et 915 000 euros.

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

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

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

INFORMATIONS SUR LES RÉGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DÉTENUS

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

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'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. La méthode des Discounted Cash Flows est utilisée pour la valorisation de certains actifs détenus indirectement.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

MÉTHODES RETENUES POUR L'ÉVALUATION DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

Conformément à l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'Etat du Patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché du CAP de taux contracté par votre SCPI a été retraitée des dettes financières, et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt a été retraitée des Autres comptes de régularisation.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission :

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

Coût d'acquisition :

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

- les droits de mutation.
- les honoraires ou commissions.
- les frais d'actes liés à l'acquisition
- les coûts d'emprunts exclusivement.

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

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

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

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

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

Les frais de prospection de capitaux s'élèvent à 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) de janvier à mai,
- 7.71% HT de juin à septembre
- 9% hors taxes à compter du 1^{er} octobre

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

Locataires :

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

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

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

TVA = taux applicable aux loyers perçus en France de 20%, taux applicable aux loyers perçus en Allemagne de 19%, taux applicable aux loyers perçus en Espagne de 21% et taux applicable aux loyers perçus aux Pays-Bas de 21%.

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

Locataires douteux :

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

Les accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Il a été constaté au 31/12/2020 au titre de la seconde vague du COVID, un avoir à établir de 801 848 euros en diminution de loyers.

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 cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Le montant de la plus-value réalisée suite à la cession de deux actifs, sur l'exercice 2020, est de 627 919 euros.

Remplacement des immobilisations :

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

Le calcul réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant : $(VI*VB) / (VE)$

VI= valeur investissement

VB= valeur brute (hors immo en cours)

VE= valeur expertise

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :

la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 4 098 euros sur l'exercice.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE

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

Immobilisations locatives au 31 décembre 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	409 662 594	14 885 574	2 713 010	421 835 158
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Garanties locatives	-169 325	0	0	-169 325
TOTAL	409 493 269	14 885 574	2 713 010	421 665 833

Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	134 001			148 360
Dépôts et cautionnements versés	134 001	15 919	1 560	148 360
TOTAL	134 001	15 919	1 560	148 360

Ventilation des immeubles en cours 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2020	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui	0			0
Immobilisations en cours de construction	9 790 653	5 525 598	-15 173 102	143 149
Autres				
Total	9 790 653	5 525 598	-15 173 102	143 149

Immobilisations financières contrôlées – clôture au 31 décembre 2020

En euros	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	256 754 972	258 557 451	256 861 197	261 826 431
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	9 912 868	1 703 008	9 806 643	1 128 007
TOTAL GÉNÉRAL	266 667 840	260 260 459	266 667 840	262 954 438

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 (ex-SIMONOP)	SCI TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2016	2017	2018	2018
Pourcentage de détention	50%	50%	29%	18%
Caractéristique du portefeuille / Localisation	Monoprix / France	Allemagne	Monoprix / France	Tour Prisma - la Défense
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	115 250 000	48 214 245	39 298 995
Compte-courant	0	0	0	0
Droit d'enregistrement	0	0	1 386 096	1 214 618
Coûts d'acquisition	63 904 600	115 250 000	49 600 341	40 513 613
Actif net réévalué	69 457 066	107 479 872	49 435 959	33 887 562

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

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

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

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

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces en m ²
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 CENTRES COMMERCIAUX				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	172
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
Laon	02000	10, boulevard Carnot	PR	67
Nice	06000	Immeuble Quadras-455, promenade des Anglais	PR	428

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
2011	5 671 282	- 39 166	5 632 116	5 632 116
2016	1 684 272		1 684 272	1 684 272
2012	55 000 000	-	55 000 000	55 045 877
2016	1 305 342		1 305 342	1 305 342
2016	960 831		960 831	960 831
	64 621 726	- 39 166	64 582 561	64 628 438
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	-	1 944 873	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	5 000	538 570	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	9 870	1 509 870	1 507 980
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	-	4 155 000	4 160 430
2012	2 842 000	217 856	3 059 856	2 975 671
2007	276 662		276 662	276 662
2007	187 245		187 245	187 245
2007	980 083	- 8	980 075	980 075

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surface en m ²
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	
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	
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				109 982
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				15 237
Carvin	62220	Rue Gay Lussac	PR	6 010
TOTAL LOGISTIQUE				6 010
Villejuif	94800	132-136 Boulevard Maxime Gorki	IDF	3 996
TOTAL RÉSIDENCE ÉTUDIANTE				3 996
Villejuif	94800	132-136 Boulevard Maxime Gorki	IDF	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				0
TOTAL GÉNÉRAL				147 795

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
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
VENDU LE 29 JUILLET 2020				
			-	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
VENDU LE 28 JANVIER 2020				
			-	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	175 513	30 134 763	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	-	1 387 930	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	2 067 670
2016	870 127	13 524	883 651	883 651
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	12 454 296
2018	21 211 845	20 309	21 232 154	21 232 154
	292 045 678	470 469	292 516 147	295 146 467
2019	17 090 211	1 275	17 091 486	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	-	7 435 000	7 494 028
	44 729 632	67 560	44 797 192	44 854 944
2017	5 422 152		5 422 152	5 422 152
	5 422 152	-	5 422 152	5 422 152
2018	14 398 920	92 011	14 490 931	
	14 398 920	92 011	14 490 931	
2018			-	9 231 921
	-	-	-	9 231 921
	406 819 188	498 863	421 808 982	419 283 922

État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

CRÉANCES	31/12/2020	31/12/2019	DETTES	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	7 866 161	3 868 287	Emprunt	50 000 000	50 000 000
Charges locatives	338 886	195 668	Intérêts courus sur emprunt	0	7 740
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	4 507 495	4 119 686
Locataires et comptes rattachés	8 205 047	4 063 956	Dettes financières	54 507 495	54 127 426
Créances fiscales	859 146	543 178	Locataires créditeurs	1 527 315	563 356
Fournisseurs débiteurs	6 125	702 172	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	15 109 672	12 187 481	Gérants	0	0
Autres débiteurs	1 467 043	1 036 533	Fournisseurs	2 172 719	2 821 089
Autres créances	17 441 986	14 469 364	Dettes fiscales	2 477 710	1 276 302
Provisions pour locataires douteux	-5 217 440	-2 691 358	Dettes d'exploitation	6 177 744	4 660 747
Provisions pour dépréciation des créances	-5 217 440	-2 691 358	Autres dettes d'exploitation	10 267 604	8 478 746
TOTAL GÉNÉRAL	20 429 593	15 841 962	Associés	9 655 392	8 424 360
			Dettes diverses	19 922 996	16 903 107
			TOTAL GÉNÉRAL	80 608 235	75 691 280

État des provisions au 31 décembre 2020

PROVISIONS	Au 31.12.2019	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2020
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros Entretiens	121 675	113 445	74 200	0	160 920
Risques et charges	61 603	93 246			154 849
Créances douteuses	2 691 358	2 811 109	259 617	25 411	5 217 440
TOTAL	2 874 636	3 017 800	333 817	25 411	5 533 209

Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

MONTANT PROVISION 01 01 2020	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2020
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	
121 675	0	113 445		74 200	160 920
		113 445	74 200		

	Montant provision 01 01 2020	Durée	Montant provision 31 12 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2020	74 200,00	5	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	27 200,00	4	141 900,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	20 275,00	3	9 600,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023		2	9 420,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024		1	
TOTAL	121 675		160 920

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
Charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	175 949	272 987
Solde de charges de reddition	108 513	952 440
Charges sur locaux vacants	302 302	263 246
Travaux - Remise en état	96 578	298 920
Charges non récupérables	430 724	201 543
Pertes sur créances irrécouvrables	25 411	126 421
Dotations pour créances douteuses	2 811 109	655 609
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	3 950 586	2 771 167
charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	1 740 152	1 639 242
Charges immobilières refacturables	1 661 977	1 152 600
Autres charges refacturables	44 434	193 496
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	3 446 563	2 985 339
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	37 443	24 744
Honoraires Notaires	-	10 044
Honoraires Dépositaire	74 894	74 198
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	5 248	5 242
Frais d'acquisition des immeubles	-	236 591
Frais de cession des immeubles	3 083	-
Autres frais	237 495	57 137
Contribution Economique Territoriales	288 152	290 358
Impôt sur les revenus belges	151 196	93 078
Impôt sur les revenus allemands	968 555	-
Impôt sur les revenus espagnols	385 154	420 771
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	2 151 220	1 212 164
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	10 000
Commissions externes		
Charges diverses	1	3 683
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	16 001	13 683
COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	2 202 144	2 515 474
Commissions Gestion Administrative	22 984	6 272
Commissions sur arbitrages	17 060	-
Commissions de souscription	3 015 811	4 308 652
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5 257 998	6 830 399

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

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE⁽¹⁾	-	-	-	-
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 2020	Exercice 2019		
Emprunts immobiliers	-	-		
Autres emprunts	50 000 000	50 000 000		
Total	50 000 000	50 000 000		
(1) Emprunt à taux fixe				
NOM DE L'EMPRUNT	Banque	Taux	Echéance	Pénalités de remb. anticipé
Tirage Palatine 50 000 000 €	PALATINE	1,30%	20/12/2023	1%

Financement 2020

Au 31.12.2020, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2020 :	50 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	660 833,34 €
Commissions de non-utilisation	0,00 €
Étalement du CAP	193 426,80 €
Intérêts Swap	0,00 €
Facilité de caisse	0,00 €

Ratio LTV < 20% Respecté - Ratio ICR > 200% Respecté

Engagements hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente		915 000
Somme à verser sur VEFA	919 080	6 127 200
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
Valorisation CAP	37 157	
Garanties données		
Garanties reçues		
Garantie	310 065	319 614
Garantie à première demande	479 816	215 718
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	1 007 619	1 234 333

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	54,05	49,27%	50,69	63,73%	48,74	75,41%	53,85	85,67%	51,11	91,43%
Produits financiers avant P.L.	0,08	0,07%	0,11	0,14%	0,01	0,01%	0,29	0,45%	0,21	0,37%
Produits divers	55,59	50,66%	28,74	36,13%	15,89	24,58%	8,72	13,88%	4,58	8,21%
TOTAL	109,71	100,00%	79,55	100,00%	64,64	100,00%	62,86	100,00%	55,90	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	46,04	41,97%	32,32	40,63%	12,69	19,64%	10,78	17,15%	7,94	14,20%
Autres frais de gestion	16,11	14,69%	2,05	2,59%	8,85	13,69%	4,80	7,65%	4,55	8,15%
Entretien du Patrimoine	0,55	0,50%	0,47	0,59%	1,14	1,76%	0,52	0,82%	0,15	0,26%
Charges locatives non récupérables	0,81	0,74%	1,34	1,69%	0,99	1,53%	2,87	4,56%	1,57	2,82%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	63,52	57,91%	36,19	45,50%	23,67	36,62%	18,97	30,18%	14,21	25,43%
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	-0,76	-0,70%	0,04	0,04%	0,17	0,26%	-0,37	-0,58%	0,06	0,10%
Autres	0,94	0,86%	2,28	2,86%	0,65	1,00%	-0,32	-0,51%	3,96	7,08%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,18	0,16%	2,31	2,90%	0,82	1,27%	-0,69	-1,09%	4,02	7,18%
TOTAL DES CHARGES	63,70	58,07%	38,50	48,40%	24,49	37,89%	18,28	29,09%	18,23	32,61%
RÉSULTAT COURANT	46,01	41,93%	41,05	51,60%	40,15	62,13%	44,58	70,93%	37,67	67,40%
Variation du report à nouveau	-1,53	-2,81%	-2,87	-3,61%	-1,34	-2,06%	-0,42	-0,65%	-0,21	-0,36%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	48,15	88,71%	43,92	55,21%	41,49	64,19%	45,00	71,60%	37,80	67,78%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	48,12	88,66%	43,92	55,21%	41,49	64,19%	45,00	71,59%	37,80	67,77%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 368 525 parts pour l'exercice 2016, 498 955 parts pour l'exercice 2017, 599 476 parts pour l'exercice 2018, 633 599 parts pour l'exercice 2019 et 662 173 parts pour l'exercice 2020.

Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier. Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2020, la SCPI 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 SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER 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 im-

mobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

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

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

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

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 4 468 669 €
- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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

EFFET DE LEVIER

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

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

La SCPI PIERRE PLUS peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut utiliser la tréso-

rie 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 : 114%

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 Évaluation

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

Responsabilité à hauteur de 5 M€ maximum par sinistre



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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2020.

Cet exercice a été marqué par la pandémie liée à la COVID 19. Notre SCPI n'a pas été épargnée et a subi le contrecoup des différents confinements dans ses résultats. En effet, même si Pierre Plus est référencée parmi les SCPI diversifiées, son patrimoine est encore à 82% composé de murs de commerce très majoritairement localisés en France. Sa société de gestion a donc été contrainte d'appliquer les fortes recommandations du gouvernement français et renoncer à plusieurs mois de loyers au profit de ses locataires ; ce qui a engendré une baisse d'environ 16% de la distribution pour les associés porteurs de parts à 3,44%.

Cet accident conjoncturel pour malheureux qu'il soit, renforce néanmoins votre conseil dans ses convictions déjà affirmées l'an passé, auprès de la société de gestion. Sa position est donc de demander à AEW de privilégier une stratégie d'investissements 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, actés en mains, supérieurs à 4,5%. Cette stratégie permet une division des risques pour notre SCPI, encore trop investie en murs de commerce français. Les investissements hors France (actuellement 21 % des actifs détenus) font, de surcroît, bénéficier les porteurs de parts d'une fiscalité plus clémente et d'une exonération de contributions sociales.

Dans l'esprit de votre conseil de surveillance, l'application de cette stratégie doit s'appuyer sur trois axes :

- l'arbitrage des quelques actifs non stratégiques et peu performants du portefeuille de notre SCPI sur la période 2020 à 2022. Cet axe, en raison de la conjoncture n'a pu être qu'imparfaitement déployé en 2020 avec seulement 2 cessions réalisées. En toute transparence, il est à signaler que le plan d'arbitrage envisagé, portant sur une quinzaine de millions d'euros d'actifs, pourrait avoir une incidence négative sur la réserve de plus-value;
- l'utilisation de l'effet de levier, afin de régénérer le patrimoine et le diversifier par l'emploi d'un endettement mesuré permettant, non seulement, un surinvestissement relatif en termes de résultat, mais aussi d'être en avance de phase sur la collecte. Ce surinvestissement aujourd'hui compris dans une fourchette de 50 à 70 millions d'euros pourrait être quasiment doublé à environ 120 millions d'euros afin d'utiliser toute la marge de manœuvre de 20% fixée par nos statuts. Ceci, faisant bénéficier notre SCPI 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), doit permettre ainsi d'augmenter la distribution aux porteurs de parts ;
- une collecte raisonnée, compte tenu de la difficulté de la société de gestion à trouver des opportunités d'investissements de diversification non dilutives, durant la période de différé de jouissance des nouveaux entrants. L'année 2020, sur cet axe a été jugée décevante par votre conseil.

Votre conseil est confiant dans le fait que l'application stricte de cette stratégie par la société de gestion sera porteuse de création de valeur à long terme. Elle doit permettre à Pierre Plus de se distinguer dans le futur, en rejoignant la moyenne des performances des SCPI diversifiées en matière de distribution.

Lors de chacune des réunions de votre conseil, la société de gestion nous a soumis les états financiers de notre société et leurs annexes, ainsi que, les documents nécessaires à leurs bonnes tenues. Elle nous a aussi présenté les cessions réalisées portant, en outre, à notre connaissance les éléments et le rationnel de chacune de ces opérations. AEW a enfin préparé le rapport annuel de l'exercice 2020.

Sur l'année 2020, Pierre Plus a collecté 13 millions d'euros. Aucun nouvel investissement n'a été effectué durant l'exercice. Malgré la livraison de la résidence étudiante de Villejuif, notre surinvestissement s'est donc réduit de 10 millions d'euros à 46 millions d'euros en fin d'année, soit un niveau inférieur à notre emprunt de 50 millions d'euros, ce que votre conseil ne souhaite pas voir perdurer, estimant que la sortie de crise entraînera sans doute des opportunités d'investissements sur le marché.

Le second semestre 2020 n'a pas permis à notre SCPI de compenser toutes les demandes de retraits des associés. L'apparition en fin d'année de 2.238 parts en attente de retrait est ainsi un point d'attention pour votre conseil qui a demandé à la société de gestion de l'éclairer sur les mesures envisagées en vue de les résorber.

La valeur de reconstitution de votre SCPI a décru de 5,18% sur 2020, et est inférieure de 5,02% au prix de souscription. C'est aussi un point de vigilance pour votre conseil.

Sur l'exercice 2020, le conseil a aussi noté les efforts d'AEW pour maintenir le taux d'occupation financier (TOF). Il a cependant régressé en 2020 (109 points de base) à 92,69% dans un contexte particulièrement complexe. Le conseil vise cependant, au terme de cette pandémie, à ce que notre SCPI atteigne un objectif de TOF supérieur à 95%.

Lors du dernier conseil tenu le 23 mars dernier la société de gestion nous a présenté le budget prévisionnel pour l'année 2021 qui nous permet de penser, sauf nouvelle dégradation de la situation sanitaire, que le résultat de notre SCPI sans retrouver son niveau d'avant crise COVID, pourrait progresser d'au moins dix pour cent.

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.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport sur les comptes annuels

À l'assemblée générale
de la société PIERRE PLUS,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'au-

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

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 11 mai 2021

—
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé



Rapport spécial sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société PIERRE PLUS,

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion AEW :

Conformément à l'article 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% H.T. (soit 10,80% T.T.C. au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 7,75% H.T., à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% H.T., à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €3 015 811, en diminution de la prime d'émission.

■ Une commission de gestion, fixée à 8,90% H.T. (soit 10,68% T.T.C. au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés 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 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €2 225 128.

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

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

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de cession d'actifs immobiliers de €17 060, au débit du compte de plus ou moins-value réalisée.

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

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. 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 108,33 euros H.T. (soit 130 euros T.T.C. au taux de TVA en vigueur).

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

Paris La Défense, le 11 mai 2021

—
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORDINAIRE

du 8 juin 2021

Ordre du jour

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
2. Affectation du résultat.
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2020.
8. Quitus à donner à la Société de gestion.
9. Prélèvement sur la prime d'émission
10. Distribution au titre des plus-values immobilières
11. Pouvoir aux fins de formalités

Les résolutions

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2020 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 24 945 176,63 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 531 825,01€, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 9 077,10€ conformément à l'article 9 des statuts forme un résultat distribuable de 25 486 078,74 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 25 085 636,90 €
- Au report à nouveau, une somme de : 400 441,84 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 642 882 974 euros, soit 936,65 euros pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 610 964 781 euros, soit 890,15 euros pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 715 826 482 euros, soit 1 042,93 euros pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2020 à la somme de 418 680 210 euros.

HUITIÈME RÉOLUTION

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

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 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 2021 et le 31 décembre 2021, d'un montant de 0,58 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2020.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 3,50 euros maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

Il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

Cette distribution sera versée pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette distribution sera le cas échéant mise en paiement avant le 31 décembre 2021.

ONZIÈME RÉOLUTION

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

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° 20-18 en date du 3/11/2020.



Société de gestion de portefeuille

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

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

www.aewciloger.com

Signatory of:

