



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI A PRÉPONDÉRANCE COMMERCES

— PIERRE PLUS

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

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

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI PIERRE PLUS**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Président** : Monsieur Thierry DELEUZE  
**Vice-présidents** : 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 GENERALE SECURITIES SERVICES

# Sommaire

## **04** **RAPPORT DE GESTION**

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

## **26** **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## **43** **LES AUTRES INFORMATIONS**

- L'évolution par part des résultats financiers
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)
- Informations requises par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)

## **48** **ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW**

## **48** **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

## **54** **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

## **62** **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2022**

- 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 2021.**

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

Le 4<sup>ème</sup> trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 Mds€ investis, permettant ainsi de rester optimiste pour la suite.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, avoisinant 60% des volumes investis. Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1<sup>ère</sup> couronne, les taux de rendement « prime » se sont stabilisés respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de La Défense et du croissant Ouest se sont contractés légèrement à 4,20% et 3,25%.

A Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont restés stables par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, alors qu'ils se sont contractés dans les autres régions. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90 (contre 4,30 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020).

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

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

Les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté en décembre 2021 et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -9% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20% pour la chaussure, de -14% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14% pour la beauté santé et de -13% pour l'habillement.

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

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

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

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

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

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

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, les loyers prime en commerce de pieds d'immeubles ont chuté par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 à

## Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Paris, Lyon, Nice et Lille à respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an (non pondérés), 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 417 €/m<sup>2</sup>/an et 1 197€/m<sup>2</sup>/an. Ils sont en revanche restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.

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

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

— Le marché immobilier allemand s'est révélé particulièrement résilient pendant la crise sanitaire et a constitué le premier marché à l'investissement en Europe : 111 Mds€ ont été investis en 2021, en hausse de 40 % par rapport à l'année précédente.

Il a été particulièrement porté par des opérations exceptionnelles de fusions acquisitions dans le secteur résidentiel et par la recherche de rendements sécurisés en bureaux.

A noter que pour répondre à la demande croissante de locaux conformes aux critères ESG, l'investissement en VEFA a pris de l'ampleur.

En 2021, les volumes d'investissement en bureaux se sont élevés à 26 Mds€ (+2 % par rapport à 2020), se maintenant au-dessus de la moyenne décennale, même pendant la crise sanitaire.

En sortie de crise, les loyers ont adopté des progressions hétérogènes. Si Berlin a attiré de plus en plus d'entreprises désirant des surfaces modernes et flexibles, en dehors de la capitale les loyers sont restés quasi-stables sur un an après avoir sensiblement progressé ces dernières années.

L'attrait pour les marchés de bureaux allemands a favorisé la compression des taux de rendement dans les principaux centres d'affaires : ils avoisinent 2,6% en moyenne.

La tendance baissière des volumes investis dans le commerce témoigne du désengagement des investisseurs

sur cette classe d'actifs. Avec 8 Mds€ investis sur l'année 2021, ils ont baissé de 15% par rapport à l'année précédente, et ce malgré le retour de la consommation des ménages après la crise de la COVID.

Conséquence de l'évolution des modes de consommation, les taux de rendement prime suivent des trajectoires diverses : alors que celui des commerces de pieds d'immeubles retrouve quasiment son niveau pré-crise (de 2,75% à Munich à 3,4% à Düsseldorf), celui des centres commerciaux augmente significativement (proche de 4,9%). En revanche, celui des retail parks poursuit sa baisse, et avoisine 4,8%.

Les projections de rendement sont plutôt favorables aux actifs de commerce. La correction des prix s'étant déjà largement effectué, la performance en termes de rendements globaux semble favoriser les actifs « core » en commerce.

— En Espagne, la croissance des ventes au détail est restée positive au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, et a dépassé le trimestre précédent (9,83% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 contre 5,23% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021). Ainsi, les ventes au détail progressent de près de 9% pour l'ensemble de l'année 2021.

Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeubles et des centres commerciaux ont diminué en moyenne -4,8% et se sont stabilisées pour les centres commerciaux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 sur les deux grands marchés espagnols par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeubles se sont compressés de 25 pb à respectivement 3,25% à Barcelone et à Madrid. Les taux de rendement prime des centres commerciaux se sont stabilisés à 5,50% sur les mêmes marchés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

— Le PIB belge a augmenté de 6% en 2021, avec une inflation qui a continué à augmenter sensiblement (5,17% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021). Les ventes du commerce de détail ont progressé de près de +7% pour l'année 2021 grâce aux mesures prises par le gouvernement pour préserver les emplois et les salaires.

Les taux de rendement prime pour les commerces de centre-ville à Bruxelles se sont stabilisés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 autour de 4,25%. Les taux de rendement prime des centres commerciaux se sont également stabilisés sur un an à 5,00%.

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

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

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

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

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

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

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€. Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

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



## *L'évaluation du patrimoine immobilier, à 664,3 M€, enregistre une augmentation de 1,12% (+ 7,4 M€).*

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

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

### **Concernant PIERRE PLUS :**

— Les capitaux collectés ont augmenté marginalement de 245 K€ en 2021, montant le plus faible constaté depuis 1991, année de création de la SCPI. Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 418 816 850 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € depuis le 1er janvier 2019.

— Aucun investissement ni arbitrage immobilier n'a été finalisé durant l'exercice. Toutefois, un investissement dans un actif qualitatif de diversification logistique sera concrétisé en début d'année 2022.

A la clôture de l'exercice PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement de 50,5 M€ et est engagée sur un emprunt bancaire structuré de 50 M€.

— Au 31 décembre 2021, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 164 sites pour une superficie avoisinant 225 000 m<sup>2</sup>. Il est composé à 85% de murs de commerces, et localisé à 79% en France et à 21% en zone euro (Allemagne, Espagne, et Belgique).

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

— L'évaluation du patrimoine, détenu directement et indirectement, à 664,3 M€, enregistre une augmentation de 1,12% (+ 7,4 M€).

A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention

de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

— L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un peu plus de 16 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 91,65%.

— Le résultat de l'année s'élève à 29 251 353 €, en forte augmentation de 17% par rapport à l'exercice précédent (+4,3 M€) et de 4% par rapport à 2019. Cette hausse est principalement à corréliser avec d'une part une progression de + 1,1 M€ des loyers facturés et des dividendes des participations contrôlées, et d'autre part des provisions nettes pour créances douteuses nettement moindres qu'en 2020 ayant un impact différentiel positif sur le résultat de + 2,18 M€.

— Pour une part en jouissance au 1er janvier 2021, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 39,72 €. De plus, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 3,50 € sur la réserve de plus-values a été distribué. soit un montant total distribué de 43,22 € par part (+14% par rapport à 2020).

— Le taux de distribution se fixe à 4,03% (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), 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 3,8%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

Le report à nouveau (réserves) a été consolidé à 3,77 € par part, et il représente en fin d'exercice 1,1 mois de dernière distribution courante.

— Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de PIERRE PLUS, s'établissent à 4,35% sur dix ans, 6,10% sur quinze ans et 10,36 sur vingt ans. Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est supérieur à ceux : des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%).

PIERRE PLUS a plutôt bien traversé la crise de la Covid-19, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques, notamment un socle de résistance assis sur une grande diversité de formats de distribution (pieds d'immeubles, moyennes surfaces alimentaires, centres commerciaux de centre-ville et de périphérie, et parcs d'activités commerciales), mais aussi des bureaux, résidence ou logistique, une grande diversité de locataires, tant par leur taille que par leurs activités (80% sont des enseignes nationales ou internationales), et une gestion locative qui a visé à accompagner les locataires durant deux années difficiles.

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

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

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

**Antoine BARBIER**

*Directeur de la Division Patrimoine - AEW*

# LES DONNEES ESSENTIELLES

## AU 31 DECEMBRE 2021

### Chiffres clés

<b>1991</b>	Année de création	<b>725 761 626</b> euros	Capitaux collectés
<b>2041</b>	Terme statutaire	<b>7,51%</b>	Ratio dettes et autres engagements
<b>10 026</b>	Nombre d'associés	<b>1 098,00 €</b>	Prix de souscription de la part
<b>686 585</b>	Nombre de parts	<b>753 870 330</b> euros	Capitalisation au prix de souscription
<b>418 816 850</b> euros	Capital social	<b>999,18 €</b>	Valeur de retrait de la part
<b>642 931 335</b> euros	Capitaux propres	<b>1 443</b>	Parts en attente de retrait

### Patrimoine

<b>164</b>	Nombre d'immeubles	<b>224 864</b> m <sup>2</sup>	Surface (hors VEFA en cours de construction)
<b>394</b> (dont 262 en France)	Nombre de baux	<b>91,65%</b>	Taux moyen annuel d'occupation financier
<b>91,36%</b>	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	<b>93,90%</b>	Taux moyen annuel d'occupation physique
<b>93,35%</b>	Taux d'occupation physique au 31/12/21		

### Compte de résultat

<b>40 693 274 €</b>	Produits de l'activité immobilière en 2021	<b>29 251 353 €</b> soit 42,93 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)	Résultat de l'exercice
23 727 125 €	dont loyers	<b>27 062 573 €</b> soit 39,72 € par part soit 40,70€ par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2021)	Revenu distribué
10 654 258 €	dont produits des participations financières contrôlées	<b>3,50 €</b> par part	Plus-value sur cessions d'immeubles distribuée

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne

5 ans (2016-2021)	10 ans (2011-2021)
<b>2,19%</b>	<b>4,35%</b>
15 ans (2006-2021)	20 ans (2001-2021)
<b>6,10%</b>	<b>10,36%</b>

### Taux de distribution 2021

(avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)

**4,03%**

Moyenne nationale 2021 SCPI à prépondérance Commerces  
**4,16%**

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

### Variation du prix acquéreur moyen 2021

**0,00%**

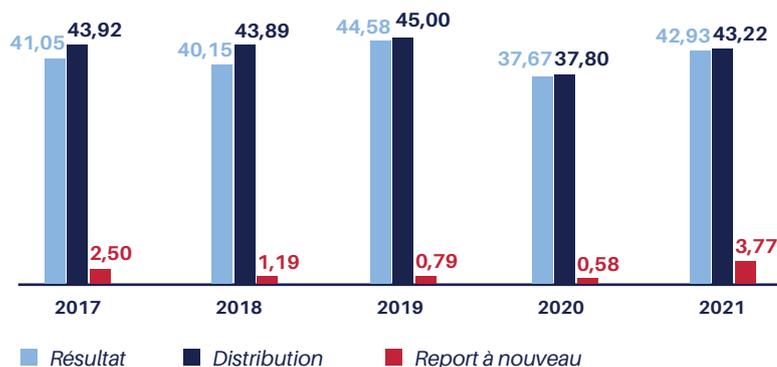
#### Eneuros

	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	642 931 335	936,42	-0,03%
Valeur vénale /expertise	664 274 913	967,51	1,08%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>616 177 610</b>	<b>897,45</b>	<b>0,82%</b>
Valeur de reconstitution	722 347 779	1 052,09	0,88%



**VALEURS SIGNIFICATIVES**

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



# 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 122,2 M€ pour l'exercice 2021.

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.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 164 sites pour une superficie de 224 864 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 46% en province, 10% à Paris, 23% 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 85%, de bureaux à hauteur de 11%, d'immeubles industriels à hauteur de 1%, et d'une résidence étudiante à hauteur de 3%.

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

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE

85 % Commerces  
1 % Industriel  
3 % Résidences (étudiantes)  
11 % Bureaux



### EN % DE LA VALEUR VÉNALE

23 % Île-de-France (hors Paris)  
10 % Paris  
46 % Province  
21 % Zone Euro



## 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	Investissements	Solde à investir au 31/12
2017	4,60	178,40	36,07
2018	5,77	168,30	-62,05
2019	-	17,32	-55,65
2020	3,42	-	-45,99
2021	-	-	-50,55
<b>Total</b>	<b>13,79</b>	<b>364,02</b>	

## LES CESSIONS

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

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2021.

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.

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

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

Au 31 décembre 2021, compte tenu de la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 258 748 €, soit 0,38 € par part créée.

## INVESTISSEMENTS

En début d'année 2021, PIERRE PLUS présentait un surinvestissement de 45 994 920 €.

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 néanmoins 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 2016, la taille du patrimoine a été multipliée par 1,6 en valeur vénale, améliorant ainsi très sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.



Trouville (14)

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
<b>Fonds collectés</b>	<b>725 515 674</b>	<b>245 952</b>	<b>725 761 626</b>
+ Plus ou moins value sur cessions d'immeubles	2 641 156	- 2 382 408	258 748
+ Divers	-		-
- Commissions de souscription	- 74 846 112	- 1 814 543	- 76 660 654
- Achat d'immeubles	- 438 302 964	- 853 763	- 439 156 727
- Titres de participations contrôlées	- 266 667 840	- 1 564 898	- 268 232 738
+ Vente d'immeubles	16 493 982	-	16 493 982
- Frais d'acquisition	- 19 685 743	-	- 19 685 743
- Divers <sup>(1)</sup>	8 857 556	1 810 450	10 668 006
<b>= sommes restant à investir</b>	<b>- 45 994 290</b>	<b>- 4 559 210</b>	<b>- 50 553 500</b>

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

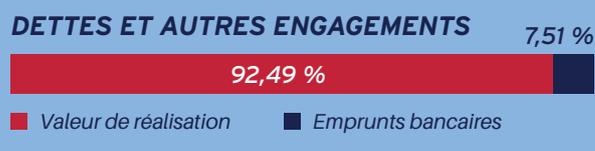
PIERRE PLUS présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 50 553 500 €.

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 (122,2 M€ maximum pour l'exercice 2021).

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 2021, le montant des intérêts s'élève à 659 028 €, et le coût de l'étalement du CAP à 193 427 €.



Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :

— des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-baux, VEFA) ;

par

— l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

Compte tenu de l'endettement bancaire direct, il s'établit à 7,51% à la clôture de l'exercice.

## 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'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :
  - l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en 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'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs:

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	<b>422 662 745</b>
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	<b>268 232 738</b>
Valeur comptable nette	<b>642 931 335</b>
Valeur actuelle ( <i>valeur vénale hors droits</i> )	<b>664 274 913</b>

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	690 895 483		
- Provisions pour gros entretien	- 145 300		
- Autres éléments d'actifs	- 47 818 847	- 48 097 303	- 48 097 303
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		664 274 913	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			705 433 782
- Commission de souscription théorique			65 011 300
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>642 931 335</b>	<b>616 177 610</b>	<b>722 347 779</b>
NOMBRE DE PARTS	686 585	686 585	686 585
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>936,42</b>	<b>897,45</b>	<b>1 052,09</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2021 (1 098,00 €) est supérieur de 4% à la valeur de reconstitution par part (1 052,09 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2021 (999,18 €) est supérieure de 11% à la valeur de réalisation par part (897,45 €).

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART sur 10 ans (au 31 décembre)

■ Valeur de reconstitution  
■ Prix de souscription



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 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Valorisation Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant en %
Galeries commerciales	64 582 561	58 880 000	-8,83	62 952 018	59 650 000	-1,29	-1,29
Commerces	246 785 213	252 269 000	2,22	270 240 596	245 530 000	2,74	2,74
Bureaux	44 797 192	36 958 000	-17,50	39 607 084	36 975 000	-0,05	-0,05
Logistique	5 422 152	5 680 000	4,76	6 069 350	5 350 000	6,17	6,17
Commerces Zone Euro (Belgique, Espagne)	46 126 350	32 946 000	-28,57	34 810 987	33 560 000	-1,83	-1,83
Résidence étudiante	14 949 278	17 700 000	18,40	18 919 739	15 610 000	-	13,39
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>422 662 745</b>	<b>404 433 000</b>	<b>-4,31</b>	<b>432 599 773</b>	<b>396 675 000</b>	<b>1,96</b>	<b>1,96</b>
Commerces France	112 833 743	120 693 644	6,97	126 728 326	118 893 025	1,51	1,51
Bureaux France	39 298 995	29 859 939	-24,02	31 352 936	33 887 562	-11,89	-11,89
Commerces zone Euro (Allemagne)	116 100 000	109 288 331	-5,87	114 752 747	107 479 872	1,68	1,68
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>268 232 738</b>	<b>259 841 913</b>	<b>-3,13</b>	<b>272 834 009</b>	<b>260 260 459</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,16</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>690 895 483</b>	<b>664 274 913</b>	<b>-3,85</b>	<b>705 433 782</b>	<b>656 935 459</b>	<b>1,12</b>	<b>1,12</b>

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

Au 31 décembre 2021, PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (61% de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention 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% dans la Société Civile « TOUR PRISMA » comprenant 1 tour de bureaux à La Défense.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SC TOUR PRISMA	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2018	
Pourcentage de détention	50%	50%	28,59%	18,42%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Tour Prisma - La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	20 941	37 879	13 913	4 272	77 005
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	116 100 000	48 929 143	39 298 995	268 232 738
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	138 860 000	215 340 000	176 750 000	160 000 000	690 950 000
Actif net réévalué	69 765 933	109 288 331	50 927 710	29 859 939	259 841 913

L'évaluation du patrimoine, détenu directement et indirectement, enregistre une augmentation de 1,12% (+ 7,4 M€), 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 progression annuelle à périmètre constant de 2%.

La hausse est de 13% pour la résidence étudiants, 6% pour l'actif de logistique et 2% pour les commerces en France. Les commerces zone euro enregistrent une baisse de 1,8%. Les bureaux restent globalement stables.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève

à 259,8 M€. A périmètre constant, il diminue très légèrement de 0,2% sur l'exercice 2021.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 664,3 M€, en progression à périmètre inchangé de 1,12%.

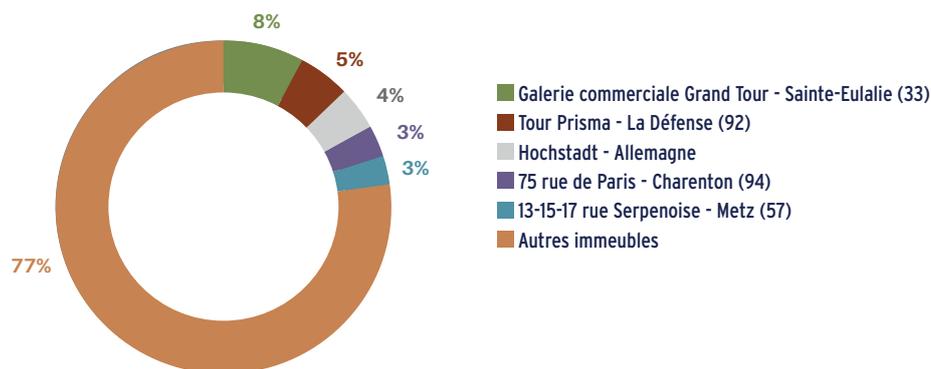
Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieure de 4% et supérieure de 2% à leur prix de revient.

## 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.



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un peu plus de 16 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 91,65%.**

Les loyers et les revenus des participations contrôlées se sont élevés sur l'année à 34 381 383 € contre 33 260 440 € l'exercice précédent, soit + 1,12 M€ (+3%).

En année pleine, les contributions en loyers sont fournies à 82% par des enseignes nationales ou internationales.

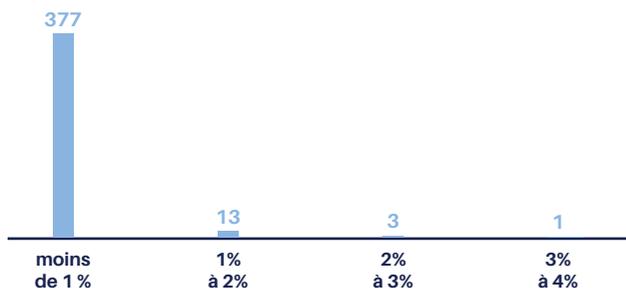
La répartition géographique par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus directement et indirectement est la suivante :

- France - enseignes nationales et internationales : 61 %
- France - enseignes indépendantes / franchisés : 17 %
- Zone euro - enseignes nationales et internationales : 20 %
- Zone euro - enseignes indépendantes : 2 %

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

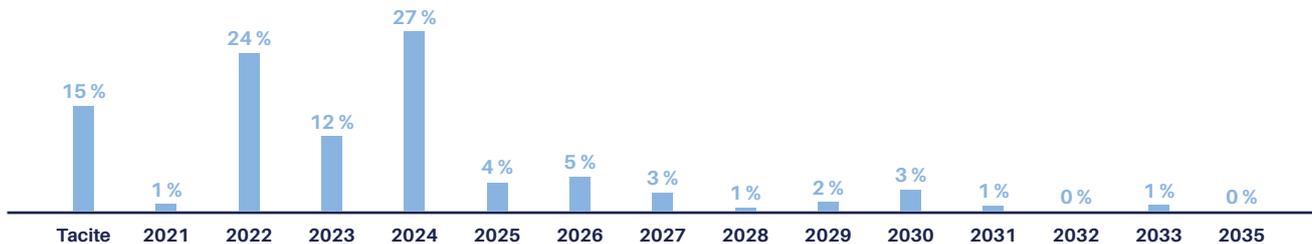
En pourcentage du montant des loyers HT facturés



Au total, au 31 décembre 2021, PIERRE PLUS compte 394 baux : 262 en France, 124 en Allemagne, 5 en Belgique et 3 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 377 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% des loyers.

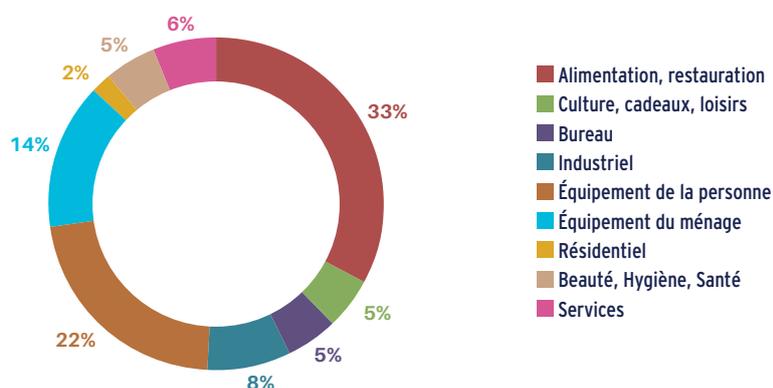
### % DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2021 :

- 16% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 63% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2024 ;
- 21% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2025 et au-delà.

## RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



## TAUX D'OCCUPATION

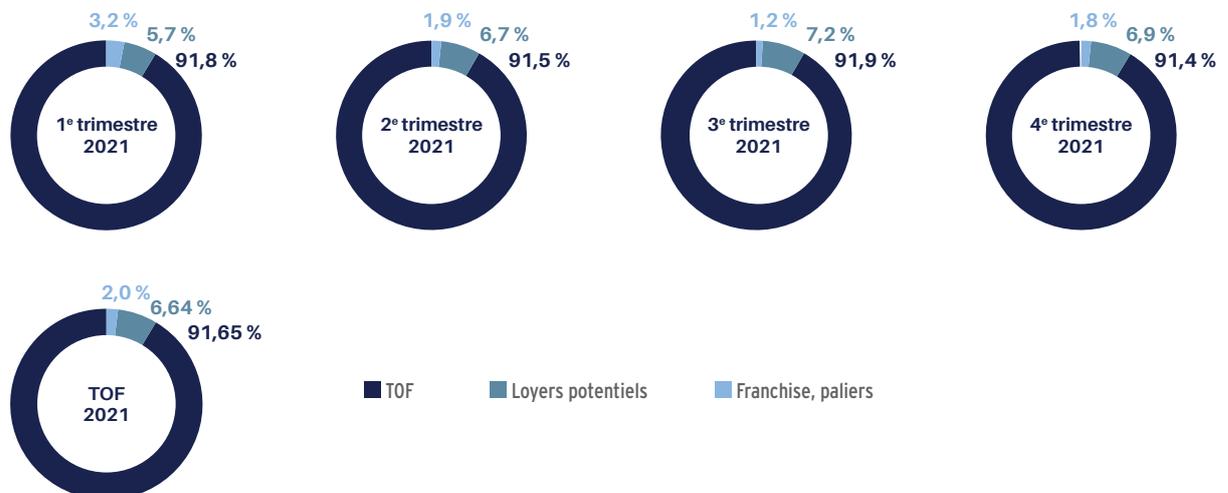
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un bon niveau, à 91,36% au quatrième trimestre 2021, néanmoins en baisse par rapport au début d'année (93,91%).

Le taux d'occupation financier moyen 2021 diminue également, dans des proportions moindres, et ressort à 91,65% contre 92,69% l'année précédente. Cette baisse s'explique par l'intégration des abandons de loyer.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il s'établit à 93,35% au 31 décembre 2021 (94,21% en début d'année). En moyenne il est de 93,90% sur l'exercice, contre 94,39% l'année précédente.

## DÉCOMPOSITION DU TOF DES 4 DERNIERS TRIMESTRES



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



## LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les ajustements de surfaces réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 224 864 m<sup>2</sup> contre 224 828 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2020 (+0,02%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de près de 3%.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde négatif de 1 900 m<sup>2</sup> entre les libérations (10 003 m<sup>2</sup>), et les relocations (8 103 m<sup>2</sup>).

Ce sont un peu plus de 16 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 8 103 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux) et 7 811 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 45 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 10 003 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 2,7 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour un peu moins de la moitié sur les bureaux de la Tour Prisma à La Défense, et les commerces de Paris rue de Rivoli et Metz.

Parallèlement, 34 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 8 103 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine

de 1,5 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour près de 40% sur les commerces de Coignières, Cléry, Voisins-le-Bretonneux, sur le centre commercial de Sainte-Eulalie et sur les bureaux de l'immeuble Hélios à Massy.

Par ailleurs, 19 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 7 811 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,27 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour un peu plus de la moitié sur les commerces de Santander (Espagne), Claye Souilly, Pierrelaye et Lillebonne.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établissent à 14 946 m<sup>2</sup>, en augmentation de 15% par rapport à l'année précédente (13 028 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,86 M€ contre 1,98 M€ en 2020 (+44%).

Ces surfaces sont concentrées sur cinq lignes qui représentent la moitié de la vacance : Saint-Priest (1 867 m<sup>2</sup>), Saint-Maur (1 745 m<sup>2</sup>), Courbevoie (1 283 m<sup>2</sup>), Metz (1 239 m<sup>2</sup>) et Millau (1 185 m<sup>2</sup>).

## GESTION IMMOBILIÈRE LIÉE À LA CRISE SANITAIRE

Les mesures d'accompagnements des locataires suite aux deux vagues de restrictions et fermetures au 1er semestre et au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, se sont poursuivies sur l'exercice 2021.

Environ 250 commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. La date butoir de l'arrêt des négociations a été fixée au 31 décembre 2021, pour les deux vagues.

Suite à la vague 1 (1<sup>er</sup> semestre 2020), 150 locataires commerces sur 346 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers (1,73 M€) ou allègements de loyers (réduction des loyers sur une période limitée pour 132 K€). Ces mesures, d'un montant total de 1,85 M€

réparti sur 2020 et 2021, inférieur de 50% aux premières prévisions, représentent en moyenne 1,6 mois de loyers.

Suite à la vague 2 (4<sup>ème</sup> trimestre 2020), 72 locataires commerces sur 346 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers pour 376 K€, montant inférieur de 55% aux premières prévisions. Ces abandons entrent dans le dispositif de la loi de finances 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt de 0,68 € par part en jouissance sur l'exercice entier.

## TRAVAUX

Au cours de l'année 2021, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 115 K€.

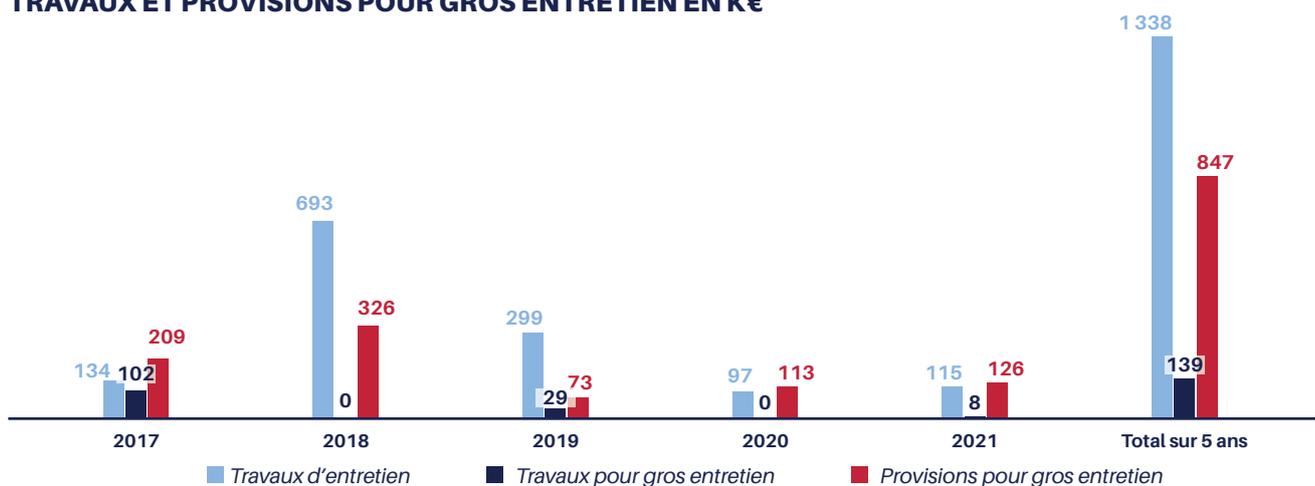
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 114 950 € en 2021 (96 578 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 268 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 126 280 €. Parallèlement, une reprise sur provisions de 141 900 € a été comptabilisée. La provision représente ainsi au 31 décembre 2021 un montant total de 145 300 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2021, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 7 707 € (0 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 28 K€.

### TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



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

Les principaux travaux immobilisables engagés concernent :  
 – Carcassonne : ravalement des façades et remplacement de menuiseries pour 355 K€ ;

- Aix-en-Provence : modification ascenseur de charges et remplacement des menuiseries pour 290 K€ ;
- Allemagne : étanchéité de toiture pour 261 K€ ;
- Pierrefitte : ravalement pour 163 K€
- Créteil : réalisation d'une dalle de béton pour 155 K€
- Charenton : étanchéité de la toiture pour 141 K€

## LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 994 595 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 1 605 322 €, le solde net de l'exercice 2021 est une charge de 339 273 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 5 556 713 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 1,43% des loyers facturés (11,04% au 31 décembre 2020 et -1,17% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 11 locataires, représentent 1,96 M€.

# Les résultats et la distribution

**Le résultat de l'année s'élève à 29 251 353 €, en forte augmentation de 17% par rapport à l'exercice précédent (+4,3 M€) et de 4% par rapport à 2019. Cette hausse est principalement à corréliser avec d'une part une progression de + 1,1 M€ des loyers facturés et des dividendes des participations contrôlées, et d'autre part des provisions nettes pour créances douteuses nettement moindres qu'en 2020 ayant un impact différentiel positif sur le résultat de + 2,18 M€.**

**Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 39,72 €. De plus, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 3,50 € sur la réserve de plus-values a été distribué, soit un montant total distribué de 43,22 € par part (+14% par rapport à 2020).**

**Le taux de distribution se fixe à 4,03% (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), toujours notable dans l'environnement financier actuel.**

**Le report à nouveau (réserves) est abondé de 0,58 € à 3,77 € par part et représente, en fin d'exercice, 1,1 mois de dernière distribution courante.**

Le résultat de l'année s'élève à 29 251 353 € en augmentation de 17% par rapport à l'exercice précédent (+4,3 M€) et de 4% par rapport à 2020. Si les loyers facturés et les produits des participations contrôlées progressent de 3% (+1,1 M€), l'exercice est marqué par des provisions nettes pour créances douteuses nettement moindres qu'en 2020 : - 339 K€ en 2021 contre - 2 526 K€ en 2020, soit un impact différentiel positif sur le résultat de + 2,18 M€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 9,66 € pour les deux premiers trimestres 2021 et 10,20 € pour les deux derniers trimestres.

Par ailleurs, au titre du deuxième trimestre, un prélèvement prévu de 3,50 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2021, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 39,72 € par part (contre 37,80 € en 2020),
  - et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 3,50 € (8% du montant distribué),
- soit un montant total distribué de 43,22 € par part (+14% par rapport à 2020).

Les impôts sur les revenus fonciers étrangers (Allemagne, Belgique et Espagne) payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 665 158 €. Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 44,20 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (39,72 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 42,93 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été fortement conforté pour un montant de 2 188 780 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 8 juin 2021, un prélèvement de 0,58 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2021 (soit au total 130 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2020. 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 2021, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 2 589 352 €, soit 3,77 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2021) contre 0,58 € au début de l'exercice, ce qui représente une réserve équivalente à 1,1 mois de dernière distribution courante.

Le prix de souscription (1 098,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2021. Le prix acquéreur moyen de l'exercice est donc également de 1 098,00 €.

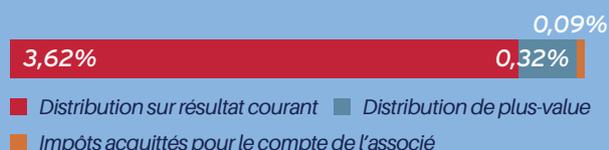
Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé,
- et d'autre part le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

Conséquence de l'augmentation du montant distribué sur l'exercice, le taux de distribution 2021 de PIERRE PLUS s'établit à 4,03% (3,65% en 2020), proche du taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,16%).

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

## TAUX DE DISTRIBUTION : 4,03%



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.

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 3,8%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% 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 4,35% sur dix ans et 6,10% sur quinze ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2021 sur la base de la valeur de retrait.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est supérieur à ceux : des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités <sup>(2)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2017	1 098,00	43,92	43,92	1 098,00	4,00%	2,50
2018	1 098,00	43,89	44,43	1 098,00	4,05%	1,19
2019	1 098,00	45,00	45,81	1 098,00	4,17%	0,79
2020	1 098,00	37,80	40,07	1 098,00	3,65%	0,58
<b>2021</b>	<b>1 098,00</b>	<b>43,22</b>	<b>44,20</b>	<b>1 098,00</b>	<b>4,03%</b>	<b>3,77</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

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

(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

# Le marché des parts

**Les capitaux collectés ont augmenté marginalement de 245 K€ en 2021, montant le plus faible constaté depuis 1991, année de création de la SCPI. Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 418 816 850 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.**

Sur l'exercice 2021, 18 546 parts ont été souscrites par 665 associés, soit une collecte brute de 20 363 508 €, en retrait de 41% par rapport à l'exercice précédent (34,3 M€). La souscription moyenne avoisine 31 000 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 245 952 € (12,6 M€ en 2020), pour 224 parts nouvelles. Il s'agit du montant de collecte le plus faible constaté depuis 1991, année de création de la SCPI.

A l'échelon national, PIERRE PLUS se situe au 8<sup>ème</sup> rang sur 14 des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année.

Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est 418 816 850 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le capital est réparti entre 10 026 associés, et est détenu à hauteur de 51% par des personnes physiques et de 49% 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 68 000 € (68 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2021, les capitaux collectés s'élèvent à 725 761 626 €, en très faible augmentation par rapport au début de l'exercice.

Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 14%.

Le prix de souscription, porté de 1 066,00 € à 1 098,00 € le 1<sup>er</sup> 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 31/12/2017	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
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>686 585</b>	<b>418 816 850</b>	<b>725 761 626</b>

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

<b>Date de création</b> 5 août 1991	<b>Capital initial</b> 152 449,02 euros	<b>Nominal de la part</b> 610 euros
--	--	--

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>
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
<b>2021</b>	<b>418 816 850</b>	<b>245 952</b>	<b>686 585</b>	<b>10 026</b>	<b>1 814 543</b>	<b>1 098,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**En 2021, 18 322 parts détenues par 428 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 20 117 556 € au prix de souscription.**

Au 31 décembre 2020, 1 443 parts sont en attente de retrait, soit 0,21% des parts en circulation.

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

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2021, de 2,71% (2,92% en 2020).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 2,67% (2,87% à fin 2020), à comparer à 1,7% pour l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS ET DE RETRAITS

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
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%	2238	11 346
<b>2021</b>	<b>18 322</b>	<b>2,71%</b>	<b>1 443</b>	<b>10 982</b>

# Comptes annuels et annexe

## ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	422 145 580	404 433 000	421 665 833	396 675 000
Immobilisations en cours	517 165		143 149	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-145 300		-160 920	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	268 232 738	259 841 913	266 667 840	260 260 459
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>690 750 183</b>	<b>664 274 913</b>	<b>688 315 901</b>	<b>656 935 459</b>
Immobilisations financières	0	0	0	0
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	173 021	173 021	148 360	148 360
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	8 108 127	8 108 127	8 205 047	8 205 047
Autres créances	27 305 500	27 305 500	17 441 986	17 441 986
Provisions pour dépréciation des créances	-5 556 713	-5 556 713	-5 217 440	-5 217 440
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	2 653 047	2 653 047	14 305 767	14 305 767
<b>TOTAL III</b>	<b>32 682 982</b>	<b>32 682 982</b>	<b>34 883 720</b>	<b>34 883 720</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-228 016	-228 016	-154 849	-154 849
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-54 693 052	-54 590 027	-54 507 495	-54 470 337
Dettes d'exploitation	-5 358 586	-5 358 586	-6 177 744	-6 177 744
Dettes diverses	-20 498 544	-20 498 544	-19 922 996	-19 922 996
<b>TOTAL IV</b>	<b>-80 778 198</b>	<b>-80 675 174</b>	<b>-80 763 083</b>	<b>-80 725 926</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	-105 111	-105 111	-128 472	-128 472
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	381 481	0	574 907	0
<b>TOTAL V</b>	<b>276 369</b>	<b>-105 111</b>	<b>446 436</b>	<b>-128 472</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>642 931 335</b>		<b>642 882 974</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>616 177 610</b>		<b>610 964 781</b>

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

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

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre 2021

	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	418 680 210		136 640	418 816 850
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	306 835 464		109 312	306 944 776
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-85 674 298		-4 092	-85 678 390
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	2 641 156		-2 382 408	258 748
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	540 902	-540 902	400 572	400 572
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	24 945 177	-24 945 177	29 251 353	29 251 353
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-25 085 637	25 085 637	-27 062 573	-27 062 573
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>642 882 974</b>	<b>-400 442</b>	<b>448 803</b>	<b>642 931 335</b>

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

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	23 727 125	23 101 565
Charges facturées	3 621 321	3 446 563
Produit des participations contrôlées	10 654 258	10 158 875
Produits annexes	943 348	581 583
Reprises de provisions pour gros entretiens	141 900	74 200
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 605 322	285 027
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>40 693 274</b>	<b>37 647 813</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 621 321	-3 446 563
Travaux de gros entretiens	-7 707	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-114 950	-96 578
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-126 280	-113 445
Autres charges immobilières	-1 205 391	-1 042 899
Dépréciation des créances douteuses	-1 944 595	-2 811 109
Dépréciations des titres de participation contrôlés	0	0
Charges d'emprunts liés aux actifs immobiliers	-852 455	-854 260
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-7 872 699</b>	<b>-8 364 854</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>32 820 575</b>	<b>29 282 959</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	101 957	0
Transferts de charges d'exploitation	1 814 543	3 035 953
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 916 500</b>	<b>3 035 953</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-4 295 194	-5 257 998
Charges d'exploitation de la société	-1 007 431	-2 151 220
Diverses charges d'exploitation	-22 002	-16 001
Dotations aux provisions d'exploitation	-175 125	-93 246
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-5 499 751</b>	<b>-7 518 464</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-3 583 251</b>	<b>-4 482 511</b>

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	0	137 269
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>137 269</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-3 058	7 461
Autres charges financières	-5 383	0
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-8 441</b>	<b>7 461</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-8 441</b>	<b>144 729</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	23 952	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>23 952</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-1 482	0
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-1 482</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>22 470</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>29 251 353</b>	<b>24 945 177</b>

## 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.

### 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

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

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

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

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 2021.

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 31/12/2021 s'élève à 381 481€.

### 2 - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement économique complexe toujours affecté par la crise sanitaire mondiale.

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 (DCF) : qui peut être 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 dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

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

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

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

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

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour

gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé, 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 1 814 543 euros :** il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à :

- 9% hors taxes à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020 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<sup>er</sup> octobre 2020, 8,90% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés (contre 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 20.00%, 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%.

**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.

**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'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour PIERRE PLUS par une sortie de ressources.

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

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

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

Le calcul 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 2 139 euros sur l'exercice.

## EVÈNEMENTS POST - CLÔTURE

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

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	421 835 158	479 747		422 314 905
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Garanties locatives	-169 325	0	0	-169 325
<b>TOTAL</b>	<b>421 665 833</b>	<b>479 747</b>	<b>0</b>	<b>422 145 580</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	148 360			173 021
<b>DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES</b>	148 360	26 481	1 819	173 021
<b>TOTAL</b>	<b>148 360</b>	<b>26 481</b>	<b>1 819</b>	<b>173 021</b>

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2021

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUT)	Début d'exercice 2021	Acquisitions	Cessions	fin d'exercice 2021
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	143 149	395 416	-21 400	517 165
Autres				
<b>TOTAL</b>	<b>143 149</b>	<b>395 416</b>	<b>-21 400</b>	<b>517 165</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES

au 31 décembre 2021

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	258 319 870	257 099 394	256 754 972	258 557 451
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	9 912 868	2 742 520	9 912 868	1 703 008
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>268 232 738</b>	<b>259 841 913</b>	<b>266 667 840</b>	<b>260 260 459</b>

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 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 116 100 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 est fixé à la somme de 46 440 200 euros, il est divisé en 232 201 parts sociales.

PIERRE PLUS détient 4 045 078 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 14 150 962 euros, il est divisé en 14 150 962 parts sociales.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SC TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2016	2017	2018	2018
Pourcentage de détention	50%	50%	29%	18%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Tour Prisma - la Défense
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	116 100 000	48 929 143	39 298 995
Compte-courant	0	0	0	0
Droits d'enregistrement	0	0	1 386 096	1 214 618
Coûts d'acquisition	63 904 600	116 100 000	50 315 239	40 513 613
Actif net réévalué	69 765 933	109 288 331	50 927 710	29 859 939

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>
Millau	12000	"Centre commercial Géant Cap du Crès 150, Avenue Georges Brassens"	PR
Lormont	33310	CC 4 Pavillons	PR
Sainte-Eulalie	33560	Galerie commerciale Grand Tour	PR
Avignon	84000	CC Mistral 7 - 1741, route de Marseille	PR
Limoges	87000	CC Beaubreuil - 3 à 7, Place Beaubreuil	PR
<b>TOTAL GALERIES COMMERCIALES</b>			
Paris	75001	68, rue de Rivoli	P
Paris	75002	9, rue Mandar	P
Paris	75002	7, rue Thorel	P
Paris	75002	68/70, rue de Cléry	P
Paris	75002	12, rue du Bourg Tibourg	P
Paris	75002	38, rue Tiquetonne	P
Paris	75006	2, rue Blaise Desgoffe	P
Paris	75006	10 bis, rue Vavin	P
Paris	75006	66, rue Mazarine	P
Paris	75007	67, avenue de Suffren	P
Paris	75007	72, rue Saint-Dominique	P
Paris	75008	8, boulevard de la Madeleine	P
Paris	75008	61, rue La Boétie	P
Paris	75008	29, boulevard des Batignolles	P
Paris	75008	11, avenue Myron Herrick	P
Paris	75008	14, rue des Saussaies	P
Paris	75009	9, boulevard Poissonnière	P
Paris	75014	20, avenue du Général Leclerc	P
Paris	75014	83, rue d'Alésia	P
Paris	75014	71/73, boulevard Brune	P
Paris	75014	119, rue Didot	P
Paris	75015	150, rue Saint-Charles	P
Paris	75015	5, place Charles Michels	P
Paris	75016	45, rue de la Pompe	P
Paris	75016	11, rue Benjamin Franklin	P
Paris	75016	41, rue Vital	P
Paris	75016	1, rue d'Auteuil	P
Paris	75017	104, avenue de Villiers	P
Paris	75017	29, rue de Lévis	P
Paris	75017	66, rue de Lévis	P
Paris	75017	75, avenue des Ternes	P
Paris	75018	14, rue de Panama	P
Paris	75019	8, rue Romainville	P

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

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.

Surfaces totales en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
1 823	2011	5 671 282	- 39 166	5 632 116	5 632 116
237	2016	1 684 272		1 684 272	1 684 272
10 185	2012	55 000 000	-	55 000 000	55 000 000
236	2016	1 305 342		1 305 342	1 305 342
187	2016	960 831		960 831	960 831
<b>12 668</b>		<b>64 621 726</b>	<b>- 39 166</b>	<b>64 582 561</b>	<b>64 582 561</b>
295	2016	9 082 046		9 082 046	9 082 046
58	2015	769 700		769 700	769 700
77	2015	200 900		200 900	200 900
408	2016	2 625 000		2 625 000	2 625 000
189	2016	1 610 192		1 610 192	1 610 192
104	2015	1 270 700		1 270 700	1 270 700
233	2004	930 000	1 400	931 400	930 000
23	2007	387 700	450	388 150	387 700
67	2011	1 081 500		1 081 500	1 081 500
42	2006	185 000	1 400	186 400	185 000
79	2011	1 285 000	1 400	1 286 400	1 285 000
45	2016	1 792 850		1 792 850	1 792 850
48	2006	366 003	450	366 453	366 003
54	2014	670 375	450	670 825	670 375
145	2015	1 476 900		1 476 900	1 476 900
52	2014	735 000	450	735 450	735 000
112	2016	1 285 942		1 285 942	1 285 942
457	2016	3 862 500		3 862 500	3 862 500
374	1998	765 157		765 157	765 157
3 605	2010	6 700 000	450	6 700 450	6 700 000
45	2015	255 900		255 900	255 900
187	2004	750 000	450	750 450	750 000
187	2016	1 000 000		1 000 000	1 000 000
98	2016	1 268 808		1 268 808	1 268 808
127	2016	858 941		858 941	858 941
61	2011	750 000		750 000	750 000
53	2011	364 370	1 400	365 770	364 370
305	2011	2 015 230	450	2 015 680	2 015 230
223	2016	1 944 873	-	1 944 873	1 944 873
41	2016	580 957		580 957	580 957
90	2016	939 133		939 133	939 133
73	2015	336 900		336 900	336 900
285	2014	1 541 106	450	1 541 556	1 541 106

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

### au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>
Savigny-le-Temple	77176	139/147, rue de l'Industrie	IDF
Claye-Souilly	77410	Rue Jean Monnet	IDF
Bussy-Saint-Georges	77600	5, rue Jean Monnet	IDF
Coignieres	78310	134, route nationale 10	IDF
Coignieres	78310	Route National 10	IDF
Sartrouville	78500	66, avenue Jean Jaurès	IDF
Voisins-le-Bretonneux	78960	24, rue aux Fleurs	IDF
Ris-Orangis	91130	24, rue Albert Rémy	IDF
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	12, Avenue du Hurepoix	IDF
Boulogne-Billancourt	92100	55, route de la Reine	IDF
Levallois-Perret	92300	32, boulevard du Président Wilson	IDF
Levallois-Perret	92300	51, rue Greffulhe	IDF
Sèvres	92310	110, Grande rue	IDF
Puteaux-La Défense	92400	36, cours Michelet	IDF
Colombes	92700	25, rue Gabriel Péri	IDF
Pierrefitte-sur-Seine	93380	37, rue de Paris	IDF
Créteil	94000	6, rue de la Haute Quinte	IDF
L'Hay Les Roses	94240	51 bis, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF
L'Hay Les Roses	94240	158, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF
Vincennes	94300	7/9, rue du Château	IDF
Vincennes	94300	127, rue de Fontenay	IDF
Argenteuil	95100	44, rue Jean Borderel	IDF
Deuil la barre	95170	44, rue de la Station	IDF
Pierrelaye	95220	234, boulevard du Havre	IDF
Montigny-les-Cormeilles	95370	24, boulevard Victor Bordier	IDF
Saint-Quentin	02000	11, rue Adrien Nordet	PR
Laon	02000	10, boulevard Carnot	PR
Nice	06000	Immeuble Quadras-455, promenade des Anglais	PR
Nice	06000	2, rue Deudon	PR
Nice	06000	17, Avenue de Bellet	PR
Grasse	06130	19, boulevard du jeu de ballon	PR
Cannes	06400	76, rue d'Antibes	PR
Carcassonne	11000	3, rue Georges Clemenceau	PR
Salon-de-Provence	13300	85, boulevard de la République	PR
Angoulême	16000	14, rue René Goscinny	PR

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

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.

Surfaces totales en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
2 312	2011	1 940 625		1 940 625	1 940 625
1 139	2012	2 567 000	450	2 567 450	2 567 000
225	2014	545 151		545 151	545 151
1 200	2012	3 136 000		3 136 000	3 136 000
1 166	2016	2 862 906		2 862 906	2 862 906
285	2016	1 360 000		1 360 000	1 360 000
699	2014	1 554 503		1 554 503	1 554 503
586	2014	533 570	11 710	545 280	538 570
1 162	2016	3 101 675		3 101 675	3 101 675
93	2016	586 003		586 003	586 003
45	2011	784 000	450	784 450	784 000
91	2016	653 535		653 535	653 535
172	2015	685 400		685 400	685 400
282	2016	1 453 925		1 453 925	1 453 925
57	2016	316 743		316 743	316 743
1 437	2011	1 650 000		1 650 000	1 650 000
633	2012	1 500 000	344 759	1 844 759	1 509 870
293	2016	924 999		924 999	924 999
651	2017	840 000		840 000	840 000
106	2011	1 134 000	900	1 134 900	1 134 000
170	2014	1 091 122	450	1 091 572	1 091 122
207	2007	560 668	450	561 118	560 668
157	2016	572 022		572 022	572 022
1 614	2012	4 155 000	-	4 155 000	4 155 000
1 092	2012	2 842 000	217 856	3 059 856	3 059 856
166	2007	276 662		276 662	276 662
100	2007	187 245		187 245	187 245
428	2007	980 083	- 8	980 075	980 075
2 305	2010	3 766 000		3 766 000	3 766 000
1 543	2010	4 176 000		4 176 000	4 176 000
116	2015	246 500		246 500	246 500
183	2014	3 301 020	850	3 301 870	3 301 020
328	2016	669 966		669 966	669 966
112	2007	147 048		147 048	147 048
244	2014	1 208 585		1 208 585	1 208 585

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>
Saint-Doulchard	18000	854, route d'Orléans	PR
Saint-Doulchard	18000	Route d'Orléans	PR
Saint-Doulchard	18000	Zone commerciale Saint-Doulchard	PR
Périgueux	24000	17, place de Bugeaud	PR
Evreux	27000	Centre commercial de La Madeleine	PR
Quimper	29000	40, rue Kéréon	PR
Lesneven	29000	Boulevard des Frères Lumière	PR
Nîmes	30000	4, rue Crémieux	PR
Châteauroux	36000	3, rue de la Brauderie	PR
Saint-Maur	36000	Lieu dit "Pièce des Echarbeaux"	PR
Grenoble	38000	1, rue Lafayette	PR
Blois	41000	2, avenue de Verdun	PR
Blois	41000	84, rue du Commerce	PR
Nantes	44000	2, rue Pare	PR
Orléans	45000	zone Olivet - rue Anthelme Brillat Savarin	PR
Saran	45000	747, route Nationale	PR
Beaucouze	49070	Avenue Paul Prosper Guilhem	PR
Reims	51000	23, cours Langlet	PR
Nancy	54000	Promenade Emilie du Châtelet	PR
Vannes	56000	25, avenue Victor Hugo	PR
Vannes	56000	rue Henri Dunant	PR
Metz	57000	rue Serpenoise / rue Marguerite Pühl-Demange	PR
Aulnoy-lez-Valenciennes	59300	Chemin des Bourgeois	PR
Valenciennes	59300	7 bis, avenue d'Amsterdam	PR
Alençon	61000	50, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	PR
Lens	62300	74, rue Lanoy	PR
Anglet	64600	69, rue de Bayonne	PR
Illkirch Graffenstaden	67000	55, route de Lyon	PR
Strasbourg	67000	21, place de Broglie	PR
Haguenau	67500	51, Grande Rue	PR
Mulhouse	68100	Chemin du Frioul	PR
Lyon	69000	16, rue Victor Hugo	PR
Lyon	69002	1 bis, rue de la Monnaie / 72-92, rue Mercière	PR
Annemasse	74100	13, rue du Commerce	PR
Lillebonne	76000	1, place du Général de Gaulle	PR

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

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.

Surfaces totales en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
6 991	2008	12 875 000		12 875 000	12 875 000
5 980	2009	6 784 000		6 784 000	6 784 000
1 644	2017	2 992 960		2 992 960	2 992 960
351	2007	918 174		918 174	918 174
1 440	2007	2 575 000		2 575 000	2 575 000
554	2016	1 017 978		1 017 978	1 017 978
2 424	2006	2 075 000		2 075 000	2 075 000
406	2011	1 800 000	1 200	1 801 200	1 800 000
174	2007	207 880		207 880	207 880
7 453	2008	11 274 000		11 274 000	11 274 000
463	2015	1 615 000		1 615 000	1 615 000
254	2007	348 330		348 330	348 330
627	2016	1 095 684		1 095 684	1 095 684
247	2016	2 354 134		2 354 134	2 354 134
457	2016	1 547 901		1 547 901	1 547 901
939	2004	1 141 263	900	1 142 163	1 141 263
3 659	2015	4 539 044		4 539 044	4 539 044
245	2007	651 193		651 193	651 193
82	2006	152 174		152 174	152 174
285	2007	519 773	450	520 223	519 773
1 096	2014	937 259		937 259	937 259
4 007	2016	29 959 250	175 513	30 134 763	30 134 763
3 964	2015	4 477 434		4 477 434	4 477 434
193	2007	666 561		666 561	666 561
171	2007	327 896	450	328 346	327 896
331	2007	407 427		407 427	407 427
1 425	2014	8 230 792		8 230 792	8 230 792
207	2007	224 693		224 693	224 693
460	2007	1 387 930	-	1 387 930	1 387 930
1 024	2016	1 865 878		1 865 878	1 865 878
3 570	2015	4 613 179		4 613 179	4 613 179
242	2016	3 076 343		3 076 343	3 076 343
948	2009	4 931 000	3 850	4 934 850	4 931 000
142	2014	1 216 800		1 216 800	1 216 800
2 608	2006	3 020 000	1 350	3 021 350	3 020 000

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>
Hyeres	83000	38, avenue Geoffroy Saint-Hilaire	PR
Avignon	84000	25D, rue de la République	PR
Avignon	84000	Chemin de la Cristole	PR
Avignon	84000	19, rue des Marchands	PR
Auxerre	89000	Avenue de la Fontaine Sainte-Marguerite	PR
Louvain	3000	Diestesstraat 61-63	Belgique
Bruxelles	1050	Chaussée d'Ixelles 52-54	Belgique
Madrid	28021	Calle de Sta Petrolina 1	Espagne
Santander	39011	8/10 C/Joaquin Rodrigo	Espagne
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>			
Massy	91300	25 avenue Carnot	IDF
Toulouse	31000	3, chemin de Laporte	PR
Reims	51000	Rue André Pingat	PR
Saint-Priest	69800	Allée Alexandre Borodine	PR
<b>TOTAL BUREAUX</b>			
Carvin	62220	Rue Gay Lussac	PR
<b>TOTAL LOGISTIQUE</b>			
Villejuif	94800	132-136 Boulevard Maxime Gorki	IDF
<b>TOTAL RESIDENCE ETUDIANTE</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>			

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

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.

Surfaces totales en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
4 074	2011	9 127 024		9 127 024	9 127 024
213	2015	1 754 380		1 754 380	1 754 380
1 258	2016	2 067 425	245	2 067 670	2 067 670
107	2016	870 127	13 524	883 651	883 651
5 926	2015	8 356 142		8 356 142	8 356 142
556	2017	4 977 574		4 977 574	4 977 574
617	2017	7 429 460		7 429 460	7 429 460
4 391	2018	12 426 135	33 641	12 459 777	12 454 296
8 106	2018	21 211 845	47 695	21 259 540	21 232 154
<b>109 947</b>		<b>292 045 678</b>	<b>865 885</b>	<b>292 911 563</b>	<b>292 516 147</b>
2 721	2019	17 090 211	1 275	17 091 486	17 091 486
6 528	2011	14 300 000		14 300 000	14 300 000
2 286	2010	5 904 422	66 285	5 970 706	5 970 706
3 702	2013	7 435 000	-	7 435 000	7 435 000
<b>15 237</b>		<b>44 729 632</b>	<b>67 560</b>	<b>44 797 192</b>	<b>44 797 192</b>
6 010	2017	5 422 152		5 422 152	5 422 152
<b>6 010</b>		<b>5 422 152</b>	-	<b>5 422 152</b>	<b>5 422 152</b>
3 996	2018	14 840 437	108 841	14 949 278	14 490 931
<b>3 996</b>		<b>14 840 437</b>	<b>108 841</b>	<b>14 949 278</b>	<b>14 490 931</b>
<b>147 857</b>		<b>406 819 188</b>	<b>894 279</b>	<b>422 662 745</b>	<b>421 808 982</b>

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

### au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	7 889 818	7 866 161	Emprunt	50 000 000	50 000 000
Charges locatives	218 309	338 886	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	4 693 052	4 507 495
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>8 108 127</b>	<b>8 205 047</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>54 693 052</b>	<b>54 507 495</b>
Créances fiscales	347 153	859 146	Locataires créditeurs	630 363	1 527 315
Fournisseurs débiteurs	7 105 380	6 125	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	17 226 795	15 109 672	Gérants	0	0
Autres débiteurs	2 626 172	1 467 043	Fournisseurs	2 537 470	2 172 719
			Dettes fiscales	2 190 753	2 477 710
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>27 305 500</b>	<b>17 441 986</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>5 358 586</b>	<b>6 177 744</b>
Provisions pour locataires douteux	-5 556 713	-5 217 440	Autres dettes d'exploitation	11 930 449	10 267 604
			Associés	8 568 095	9 655 392
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-5 556 713</b>	<b>-5 217 440</b>	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>20 498 544</b>	<b>19 922 996</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>29 856 914</b>	<b>20 429 593</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>80 550 182</b>	<b>80 608 235</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS

### au 31 décembre 2021

	Au 31/12/2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2021
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Gros entretiens	160 920	126 280	139 088	2 812	145 300
Risques et charges	154 849	175 125	101 957		228 016
Créances douteuses	5 217 440	1 944 595	1 605 322	0	5 556 713
<b>TOTAL</b>	<b>5 533 209</b>	<b>2 246 000</b>	<b>1 846 368</b>	<b>2 812</b>	<b>5 930 029</b>

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

### au 31 décembre 2021

Montant provision 01/01/2021	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2021
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	
160 920		126 280		141 900	145 300
		126 280		141 900	

	Montant provision 01/01/2021	Durée	Montant provision 31/12/2021
Dépenses prévisionnelles sur 2020			
Dépenses prévisionnelles sur 2021	141 900,00	5	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	9 600,00	4	92 000
Dépenses prévisionnelles sur 2023	9 420,00	3	30 160
Dépenses prévisionnelles sur 2024		2	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025		1	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026			23 140
<b>TOTAL</b>	<b>160 920</b>		<b>145 300</b>

## VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
<b>Charges immobilières non récupérables</b>		
Impôts & taxes non récupérables	203 062	175 949
Solde de charges de reddition	285 397	108 513
Charges sur locaux vacants	310 648	302 302
Travaux - Remise en état	114 950	96 578
Charges non récupérables	406 284	430 724
Pertes sur créances irrécouvrables	-	25 411
Dotations pour créances douteuses	1 944 595	2 811 109
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES</b>	<b>3 264 937</b>	<b>3 950 586</b>
<b>Charges immobilières récupérables</b>		
Impôts & taxes diverses	1 696 476	1 740 152
Charges immobilières refacturables	1 765 671	1 661 977
Autres charges refacturables	159 173	44 434
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>3 621 321</b>	<b>3 446 563</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	25 100	37 443
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires Dépositaire	71 344	74 894
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	5 032	5 248
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	3 083
Autres frais	79 820	237 495
Contribution Economique Territoriale	160 976	288 152
Impôt sur les revenus belges	111 232	151 196
Impôt sur les revenus allemands	251 535	968 555
Impôt sur les revenus espagnols	302 392	385 154
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>1 007 431</b>	<b>2 151 220</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	16 000
Charges diverses	6 002	1
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>22 002</b>	<b>16 001</b>
<b>Commissions versées à la Société de gestion</b>		
Commissions Gestion Immobilière	2 480 651	2 202 144
Commissions Gestion Administrative	-	22 984
Commissions sur arbitrages	-	17 060
Commissions de souscription	1 814 543	3 015 811
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>4 295 194</b>	<b>5 257 998</b>

## DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS

au 31 décembre 2021

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe <sup>1</sup>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	50 000 000	-	50 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	50 000 000	-	50 000 000
<b>TOTAL</b>	-	<b>50 000 000</b>	-	<b>50 000 000</b>

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts amortissables	-	-
Emprunts "in fine"	50 000 000	50 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

### (1) Emprunt à taux fixe

Nom de l'emprunt	Banque	Taux	Echéance	Pénalités de remb. anticipé
Tirage Palatine 50 000 000 €	PALATINE	1%	20/12/2023	1%

## FINANCEMENT 2021

### Au 31.12.2021, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2021 :	50 000 000 €
Intérêts sur tirage	659 028 €
Commissions de non-utilisation	0 €
Etalement du CAP	193 427 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	0 €

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

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesses de vente		
Sommes à verser sur VEFA	477 563	919 080
<b>Engagements reçus</b>		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
Valorisation CAP	103 025	37 157
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
Garantie	310 065	310 065
Garantie à première demande	526 850	479 816
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	974 407	1 007 619

# Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
- Recettes locatives brutes	50,69	63,73%	48,74	75,41%	53,85	85,67%	51,11	91,43%	51,85	95,06%
- Produits financiers avant P.L.	0,11	0,14%	0,01	0,01%	0,29	0,45%	0,21	0,37%	0,00	0,00%
- Produits divers	28,74	36,13%	15,89	24,58%	8,72	13,88%	4,58	8,21%	2,70	4,95%
<b>TOTAL</b>	<b>79,55</b>	<b>100,00%</b>	<b>64,64</b>	<b>100,00%</b>	<b>62,86</b>	<b>100,00%</b>	<b>55,90</b>	<b>100,00%</b>	<b>54,55</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commissions de gestion	32,32	40,63%	12,69	19,64%	10,78	17,15%	7,94	14,20%	6,30	11,56%
- Autres frais de gestion	2,05	2,59%	8,85	13,69%	4,80	7,65%	4,55	8,15%	2,78	5,10%
- Entretien du Patrimoine	0,47	0,59%	1,14	1,76%	0,52	0,82%	0,15	0,26%	0,18	0,33%
- Charges locatives non récupérables	1,34	1,69%	0,99	1,53%	2,87	4,56%	1,57	2,82%	1,77	3,24%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>36,19</b>	<b>45,50%</b>	<b>23,67</b>	<b>36,62%</b>	<b>18,97</b>	<b>30,18%</b>	<b>14,21</b>	<b>25,43%</b>	<b>11,03</b>	<b>20,23%</b>
<b>Amortissements nets</b>										
. 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%
<b>Provisions nettes</b>										
. Pour travaux	0,04	0,04%	0,17	0,26%	-0,37	-0,58%	0,06	0,10%	-0,02	-0,04%
. Autres	2,28	2,86%	0,65	1,00%	-0,32	-0,51%	3,96	7,08%	0,61	1,11%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>2,31</b>	<b>2,90%</b>	<b>0,82</b>	<b>1,27%</b>	<b>-0,69</b>	<b>-1,09%</b>	<b>4,02</b>	<b>7,18%</b>	<b>0,59</b>	<b>1,07%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>38,50</b>	<b>48,40%</b>	<b>24,49</b>	<b>37,89%</b>	<b>18,28</b>	<b>29,09%</b>	<b>18,23</b>	<b>32,61%</b>	<b>11,62</b>	<b>21,30%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>41,05</b>	<b>51,60%</b>	<b>40,15</b>	<b>62,13%</b>	<b>44,58</b>	<b>70,93%</b>	<b>37,67</b>	<b>67,40%</b>	<b>42,93</b>	<b>78,71%</b>
Variation du report à nouveau	-2,87	-3,61%	-1,34	-2,06%	-0,42	-0,65%	-0,21	-0,36%	3,21	5,90%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	43,92	55,21%	41,49	64,19%	45,00	71,60%	37,80	67,78%	39,72	72,82%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	43,92	55,21%	41,49	64,19%	45,00	71,59%	37,80	67,77%	39,72	72,82%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 498 955 parts pour l'exercice 2017, 599 476 parts pour l'exercice 2018, 633 599 parts pour l'exercice 2019, 662 173 parts pour l'exercice 2020 et 681 284 parts pour l'exercice 2021.

## 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 2021, la SCPI PIERRE PLUS est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive. Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

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

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

### LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

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

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

L'effectif total en 2021 était de 288 collaborateurs.

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

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

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

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

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

### EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

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

## EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Evaluation

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**

Responsabilité à hauteur de **5M€ maximum par sinistre**

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

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

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



Massy (91) — Immeuble Helios

## INFORMATIONS REQUISES PAR LA LOI N°2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI PIERRE PLUS SUR L'ACCORD DE PARIS

La SCPI PIERRE PLUS respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000m<sup>2</sup>, à savoir une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques, pour les immeubles éligibles, permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés et ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les Property Managers. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de gaz à effet de serre des actifs à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé, un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000m<sup>2</sup>.

Objectifs du fonds : réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants d'ici à 2030.

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI PIERRE PLUS AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

Pour les nouvelles acquisitions, la SCPI réalise des audits ESG et définit des plans d'amélioration. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6% de la note ESG globale.

Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds

veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

**Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :**

#### Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, proposer des améliorations.

#### Mesures générales en vue de la conservation et de l'utilisation durable

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretiens intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

#### Conservation et surveillance

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'audit biodiversité ou d'étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves, la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique,
- pour les immeubles existants, l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipement d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts.

Le suivi des plans d'action biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

#### Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

#### Education et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques ;

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions de sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation Disclosure :

- taux d'artificialisation : l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible ;
- les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

#### **Intégration des critères ESG dans la gestion des risques**

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- réduire la consommation en ressources non renouvelables,
- minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux,
- réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement.

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc...,
- des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc...,
- des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc...,
- de demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'homme, des indicateurs sociaux spécifiques à

une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs.

Des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition. Les données sont produites par des bureaux d'étude extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- techniques,
- énergétiques/carbone/transition,
- environnementales,
- autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/ confort, etc...).

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition.

- Monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion.
- Contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

Réduction des risques ESG dont la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux,
- leur gravité,
- leur probabilité,
- leur fréquence,
- leurs impacts financiers,
- leurs coûts de remédiation.

# 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 de AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

# Rapport du Conseil de surveillance

**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 2021.**

**Au titre de l'exercice 2021, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu, à cet effet, toutes les informations et les explications souhaitées, ainsi que, lors de chacune de nos réunions, les documents nécessaires à la bonne tenue des conseils, de la part de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes de notre SCPI.**

**Votre conseil est donc en mesure de faire les observations et les commentaires suivants sur le rapport annuel et ses annexes, dont vous avez aujourd'hui connaissance.**

## **SITUATION DU PATRIMOINE**

Sur l'exercice 2021, le conseil a noté les efforts d'AEW dans l'accompagnement des locataires en difficultés et le maintien du taux d'occupation financier (TOF) qui a cependant reculé de 104 points de base par rapport à 2020 (à 91,65% contre 92,69%). Le conseil souhaite revenir durablement à un TOF supérieur à 95% hors éléments exceptionnels.

Durant l'année, la Société de gestion n'a procédé à aucune acquisition ou cession, néanmoins notre SCPI reste en situation de surinvestissement à 50,5 millions d'euros soit un montant légèrement supérieur à l'emprunt souscrit de 50 millions d'euros et le conseil a accueilli favorablement le projet d'acquisition d'une quote-part de 50% dans une plate-forme logistique pour 7 millions d'euros par tirage sur la facilité de caisse disponible, projet qui a été concrétisé début 2022.

## **VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DES PARTS**

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2021 est en progression de 1,12% (657 millions d'euros) sur 2020, à environ 397 millions d'euros pour les biens immobiliers détenus en direct et à environ 260 millions d'euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base des expertises ci-dessus, la valeur de reconstitution de votre SCPI a cru de 0,88% sur 2020, tout en restant supérieure au prix de souscription.

Le conseil reste particulièrement vigilant sur ce point. Pour cette raison, il soutient la Société de gestion dans sa stratégie d'arbitrage des quelques actifs non stratégiques et peu performants du portefeuille de notre SCPI sur la période 2022 à 2023. Il est à signaler, cependant, 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 d'environ 3 millions d'euros soit à peu près 4 euros par part.

## **CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS**

Sur l'exercice 2021, la collecte de PIERRE PLUS s'est montrée atone avec une création de 224 parts (pour un montant de 245.952 euros). Ce niveau de collecte n'apparaît pas cependant, à ce stade, pénalisant pour votre conseil, compte tenu de la difficulté à trouver des opportunités d'investissement non dilutives hors effets de levier. Le conseil souhaite ainsi que PIERRE PLUS se maintienne en situation de surinvestissement et augmente l'effet de levier pour accroître sa performance financière et la distribution aux porteurs de parts.

La fin de l'année 2021 a, malheureusement, vu la résurgence de 1.443 parts en attente de retrait. Ceci est un point de vigilance pour votre conseil qui en assure un suivi régulier et a demandé, comme à fin 2020, à la Société de gestion de développer un plan d'actions en vue de les résorber.

## **COMPTES SOCIAUX**

Notre réunion du 24 mars dernier en présence du Commissaire aux comptes a été consacrée à l'examen du compte de résultat de l'exercice 2021. Les principaux chiffres figurant dans le rapport de la Société de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous apparaissent importants.

L'exercice social de votre SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2021 de 29.251.353 euros correspondant à un résultat par part en jouissance de 42,93 euros. Le dividende versé au titre de l'exercice a été de 44,2 euros bruts, en intégrant l'impact de la fiscalité étrangère, conformément à la nouvelle méthode de calcul préconisée par l'ASPIM. Le taux de distribution 2021 a donc été de 4,03%, (dont une distribution de réserves de plus-values à hauteur de 3,5 euros par part). Ce taux est en progression de 38 points de base sur 2020 (3,65%).

## STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

Notre SCPI, dispose d'un patrimoine très largement investi dans des commerces français. Votre conseil supporte donc une stratégie d'investissement, consistant à accroître la diversification, tant en termes de localisation géographique dans la zone euro hors France, qu'en matière de typologie immobilière des acquisitions, afin de saisir des opportunités d'investissements créatrices de valeur sur le long terme avec des taux de rendement, actes en mains, supérieurs à 4,5%. Cette stratégie permet une division des risques pour notre SCPI, qui est encore à 80% investie en murs de commerce et centres commerciaux.

Les investissements hors France (actuellement 21 % des actifs détenus) remplissent aussi cette mission, et font, de surcroît, bénéficier les porteurs de parts d'une fiscalité plus clémente. Votre conseil est favorable à ce que la Société de gestion utilise l'intégralité de l'effet de levier permis par les statuts (20% de la valeur de réalisation soit un peu plus de 125M€), afin de bénéficier du différentiel entre les taux d'emprunt toujours bas et la rentabilité attendue des acquisitions (différentiel net devant être d'au moins 200 points de base), permettant, outre la mise en œuvre de la stratégie de diversification, un effet relatif sur la distribution.

Sur la base des projections de la Société de gestion, l'objectif d'une augmentation de la distribution pour 2022 à 4,11%, à prix de souscription inchangé, a été accueilli favorablement par votre conseil.

## CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

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. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de l'Assemblée Générale Ordinaire, nous avons débattu sur les résolutions soumises à votre approbation. Celles-ci n'appelant pas d'observations particulières de la part de votre conseil, nous vous invitons, en conséquence, à les adopter car elles sont nécessaires au bon déroulement de la vie de PIERRE PLUS. Nous attirons votre attention sur le fait que l'Assemblée Générale 2022 comporte une résolution concernant le renouvellement de l'intégralité du Conseil de surveillance de votre SCPI et espérons que vous souhaiterez reconduire les membres sortant du conseil qui sollicitent le renouvellement de leur mandat.

**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**



Villejuif (94) — boulevard Maxime Gorki

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

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

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été

les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans 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 «valeurs estimées» 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.

#### 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.

**Le Commissaire aux comptes  
KPMG S.A.  
Paris La Défense,  
Pascal Lagand, Associé**

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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 A 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 les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription**, fixée à 9% hors taxes (soit 10,80% toutes taxes comprises 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% hors taxes, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% hors taxes, à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de souscription de €1 814 543. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

- **Une commission de gestion**, fixée à 8,90% hors taxes (soit 10,68% toutes taxes comprises 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 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de €2 480 651.

- **Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers**, fixée ainsi :

- une **commission de cession** de 0,5% hors taxes du prix de cession net vendeur. Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de cession d'actifs immobiliers.
- une **commission d'acquisition** de 2% hors taxes des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus. Au titre de l'exercice 2021, 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 hors taxes (soit 130 euros toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur).
- Cette convention est sans impact sur les comptes de votre société.

**Le Commissaire aux comptes**  
**KPMG S.A.**  
**Paris La Défense,**  
**Pascal Lagand, Associé**



PARIS (75016) — Rue de la Pompe

# L'Assemblée Générale Ordinaire

du 27 juin 2022

## 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 2021.
- 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 2021.
- 8 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 9 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 10 Prélèvement sur la prime d'émission.
- 11 Modification des conditions de recours à l'emprunt de la SCPI autorisé par l'Assemblée Générale du 30 mars 2017.
- 12 Distribution au titre des plus-values immobilières
- 13 Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire.
- 14 Nomination du Commissaire aux comptes suppléant.
- 15 Pouvoir aux fins de formalités

## LES RÉOLUTIONS

### Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 29 251 352,86 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 400 441,84 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 129,92 € conformément à l'article 9 des statuts forme un résultat distribuable de 29 651 924,62 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 27 062 572,68 €
- Au report à nouveau, une somme de : 2 589 351,94 €.

### Troisième résolution

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

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 642 931 335 euros, soit 936,42 euros pour une part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 616 177 610 euros, soit 897,45 euros pour une part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 722 347 779 euros, soit 1 052,09 euros pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2021 à la somme de 418 816 850 euros.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 9 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
BODART Frédéric (R)			
CARPENTIER Philippe (R)			
DELEUZE Thierry (R)			
FREUDENREICH Eric (R)			
PUPIER Georges (R)			
SIMONIN Jean (R)			
AAAZ SCI (C)			

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

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

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 9 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise représentative de la collecte nette entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2022, d'un montant de 3,77 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021.

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI PIERRE PLUS.

Par ailleurs, la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes suretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

Cette décision annule et remplace la précédente autorisée par l'Assemblée Générale du 30 mars 2017 et demeure valable jusqu'à décision contraire.

### Douzième résolution

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 0,90 euro 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 2022.

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire vient à échéance, décide de renouveler le mandat du cabinet KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

### Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant vient à échéance, décide de nommer Salustro Reydel (représenté par Madame Béatrice De BLAUWE), en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, en remplacement de KPMG AUDIT FS I.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

### Quinzième résolution

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

# 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](mailto:service-clients@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

