

SCPI PIERRE PLUS

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



RAPPORT ANNUEL

EXERCICE
2018

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

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

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI PIERRE PLUS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- SCI LA DAGUE D'ORION, représentée par Monsieur Norbert GAILLARD

Membres du conseil

- Monsieur Frédéric BODART
- Monsieur Thierry DELEUZE
- Monsieur Eric FREUDENREICH
- Monsieur Pierre LHERITIER
- Monsieur Henri TIESSEN
- SCI CHANG, représentée par Monsieur Pierre LANG
- SCI URSAEMINOR, représentée par Monsieur Hervé FOULT
- Société AG2R LA MONDIALE, représentée par Madame Isabelle CLERC

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE



ÉDITORIAL	1
RAPPORT DE GESTION	
Les données essentielles	4
Le patrimoine immobilier	5
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	15
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	17
L'annexe aux comptes annuels	20
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	28
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	29
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger	30
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 27 juin 2019	31
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	34
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	36
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2019	
Ordre du jour	37
Les résolutions	37



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 2018.

- Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+ 12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, la prime de risque offerte par l'immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier. En 2019, les perspectives d'investissement restent bien orientées mais le climat social et économique plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 3,00%-4,25% pour les bureaux du Quartier Central des Affaires, 4,15%-5,75% pour les bureaux de La Défense, 3,90%-8,50% pour les bureaux de 1^{ère} couronne parisienne, 5,65%-11,00% pour les bureaux de 2^{ème} couronne parisienne, 4,00%-7,35% pour les bureaux en régions, 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour le centre commerciaux et 4,25%-9,00% pour les *retails parks* en France.

- Pour l'année 2018, la demande placée en bureaux en Île-de-France s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 5% par rapport à 2017, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Après un premier semestre dynamique, les transactions utilisateurs ont baissé au second semestre avant de rebondir en fin d'année.

Le taux de vacance en baisse, à 5,3% en moyenne en Île-de-France à fin 2018, rend les recherches de surfaces modernes et adaptées plus compliquées pour les entreprises sur des offres existantes. Les utilisateurs continuent de se positionner sur des pré-commercialisations (70% des surfaces de première main).

Paris intra-muros continue d'engranger la demande malgré une disponibilité de bureaux très limitée (1,3% de taux de vacance). La Défense pâtit d'un manque de transactions de grandes surfaces, segment qui porte ce marché traditionnellement, du fait d'une absence de surfaces neuves

proposées à la location. La situation devrait évoluer avec plusieurs projets significatifs en livraison à partir de 2019. Les loyers faciaux sont à la hausse dans Paris et restent stables dans le reste de la région parisienne.

En régions, les besoins immobiliers de regroupement du secteur public ont alimenté la demande en surfaces de bureaux, par exemple à Lille par la Métropole Européenne de Lille.

À Lyon, des marchés en dehors du quartier central de la Part-Dieu confirment leur envol, tels que Gerland, Techlid ou Carré de Soie.

Faute de produits de grand gabarit disponibles, les demandes de surfaces de plus de 5 000 m² concernent en particulier des comptes-propres.

Les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

- Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progression comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être, et le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

- L'économie allemande a terminé l'année 2018 en contraction, avec une progression du PIB de 1,4%, après une croissance de 2,5% en 2017 (croissance nulle au 4^{ème} trimestre 2018 et un recul de 0,2% au 3^{ème} trimestre 2018). La projection pour 2019 est de 1,4%.

Le dynamisme de la consommation des ménages a permis d'échapper à la récession. La demande interne est soutenue par des indicateurs encourageants comme la progression mensuelle des ventes au détail au mois de novembre, les créations d'emplois et une hausse de revenus de près de 2,5% en 2018.

L'inflation devrait également ralentir en 2019 à 1,7% (contre 1,9% en 2018) ce qui devrait produire un effet positif sur le revenu réel des ménages.

Les valeurs locatives des sites commerciaux sont restées globalement stables d'un trimestre à l'autre à fin 2018.

De même, les estimations de taux de rendement restent dans une fourchette de 2,60% à Munich et 3,10% à Berlin en commerces de pied d'immeuble et à 3,80% pour les centres commerciaux les mieux localisés au niveau national.

- En Belgique, la demande interne est restée solide en fin d'année 2018. La croissance de la consommation privée devrait passer de 0,9% en 2018 à 1,4% en 2019.

Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeuble à Bruxelles sont en baisse sur un an, reflétant une adaptation aux nouveaux modes de consommation liés au commerce en ligne, mais aussi au report de l'offre commerciale vers des artères secondaires du fait des travaux de rénovation en centre-ville

Les taux de rendement pour le commerce de centre-ville à Bruxelles sont stables au 4^{ème} trimestre 2018, à 3,25%, tout comme les taux de rendement prime des centres commerciaux à 4,00%.

- En Espagne, la croissance économique s'est accélérée au 4^{ème} trimestre 2018, dans une tendance inverse à celle de la zone euro.

Après une progression du PIB de 2,5% en rythme annuel en 2018, les prévisions tablent sur une croissance annuelle de 2,3% en 2019.

Si la hausse des salaires et une inflation plus faible devraient continuer de soutenir le revenu réel des ménages, le ralentissement des créations d'emplois et le taux d'épargne relativement bas peuvent constituer des facteurs de ralentissement de la consommation à terme.

Les taux de rendement prime en commerce de pieds d'immeuble se sont rejoints au 4^{ème} trimestre à Madrid et Barcelone pour se positionner à 3,25%. Les taux de rendement prime des centres commerciaux sont restés stables à 4,50%.

- Un pessimisme excessif entoure l'investissement en commerce, véhiculant l'idée que les sites de périphérie tuent systématiquement les centres-villes, tout comme internet tue le commerce physique.

Or le magasin reste le pivot de la chaîne de distribution, car ce que veulent les consommateurs, c'est une combinaison pertinente entre internet et le magasin. Ce dernier doit être proche, pratique, proposer du choix et des nouveautés en permanence, et des services adaptés et personnalisés. Magasin et vente en ligne se complètent et se renforcent

mutuellement lorsqu'ils s'appuient efficacement l'un sur l'autre. Bien des enseignes historiques ou plus récentes en font la démonstration.

Par ailleurs, les raisons de la désaffection de certains centres-villes ne tiennent pas toujours, loin s'en faut, à la concurrence des sites de périphérie, mais plutôt à l'accessibilité difficile en voiture, au manque/cherté des parkings, perte de pouvoir d'achat des habitants, offre de commerce inadaptée à la clientèle, logements inappropriés (les habitants délaissent le quartier), services publics qui disparaissent...

Partout en France des sites commerciaux restent attractifs, prospères, et certains recèlent encore beaucoup de potentiel. Aucune forme de distribution (pieds d'immeuble, parcs d'activité commerciale, centre commerciaux..) n'est en elle-même en déclin, et tous les centres-villes de villes moyennes de province ne sont pas en perte de vitesse, à condition de se conformer aux attentes de la clientèle.

Dans ce contexte, les équipes d'AEW Ciloger adaptent leur stratégie d'investissement et de gestion :

- À l'investissement, si la localisation reste fondamentale, l'œil se porte sur la pertinence des sites et des enseignes : le client, son attente de praticité, de nouveauté et de différenciation doit être au cœur de leur stratégie. Quant à la diversification en terme de marchés, formats/concepts et enseignes elle reste plus que jamais de mise.

- Les opportunités/menaces sont analysées régulièrement sur l'ensemble du patrimoine. Si les sites en perte de vitesse et pour lesquels aucun remède n'est décelé sont progressivement arbitrés, nous restons aussi à l'écoute des projets des collectivités locales, par exemple pour repenser leurs entrées de ville ou leur centre-ville, quitte à en être parfois les acteurs.

- Le renouvellement des locataires n'est pas systématiquement perçu comme une mauvaise nouvelle, mais parfois accompagné, et nous sommes à l'écoute du besoin de souplesse des enseignes pour faire évoluer leurs concepts, dès lors que leurs projets sont porteurs d'un regain d'attractivité commerciale pour elles-mêmes et pour le site.

En bref, notre gestion évolue en souplesse et en agilité.

- Dans un environnement de taux à leurs plus bas historiques, les points marquants concernant PIERRE PLUS sont les suivants.

- Dans le cadre d'une collecte maîtrisée, les capitaux collectés ont augmenté de 40,4 M€ en 2018, en retrait de 72% par rapport à 2017. Au 31 décembre 2018, le capital social de la SCPI est de 393 302 380 €, pour un plafond statutaire qui sera fixé à 500 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2019.



- Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de six acquisitions dans 14 commerces, un centre commercial, une tour de bureaux et une résidence étudiante, sur 16 sites pour un montant total avoisinant 168 M€ actes en mains.

PIERRE PLUS a ainsi diversifié ses opérations immobilières, tant en localisation internationale, avec un premier investissement en Espagne et une nouvelle acquisition en Allemagne, qu'en typologie avec un premier investissement dans une résidence étudiante (en construction).

- Conformément à ses statuts, PIERRE PLUS a notamment acquis pour 40,2 M€ une participation de 18% dans une SCI détenant la tour « Prisma » à La Défense (92). Rénovée en 2012, cette dernière développe une surface de 23 000 m² de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom.

L'investissement dans la Tour Prisma, d'un montant global de 217 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

La stratégie d'acquisition vise également à se positionner, en fonction des opportunités, sur des immeubles de bureaux de taille plus significative permettant de délivrer des prestations attendues par les locataires actuels (restauration, conciergerie, salle de sport...). Dans cette logique, cette acquisition mutualisée et de taille significative permet à PIERRE PLUS d'accéder à un marché de l'investissement sur un créneau moins concurrentiel et de délivrer une performance non dilutive.

- Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de trois actifs pour un montant de 5,8 M€.

- À la clôture de l'exercice PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement de 62 M€ (de l'ordre de 73,5 M€ si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA qui est en cours de construction).

- D'une superficie avoisinant 220 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 409 locataires localisés sur 165 sites.

- La valeur vénale du patrimoine, de 672,75 M€ (valeur des immeubles détenus en direct et valeurs des titres de participations), a progressé de 2% à périmètre constant.

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

- Le taux d'occupation financier moyen se maintient à un niveau satisfaisant, à 93,23%, les contributions aux loyers étant fournies à 87% par des enseignes nationales ou internationales.

- Fait marquant de l'année en matière de gestion de votre patrimoine, des travaux importants ont été réalisés pour regrouper 2 boutiques parisiennes de la rue de Lévis. Cette opération, créatrice de valeur, a permis de relouer l'ensemble à une enseigne nationale pionnière de l'alimentation bio.

Parmi les enjeux importants de 2019 et des années suivantes figure l'anticipation et l'accompagnement de la mutation en cours des centres commerciaux. Cela nécessitera la réduction de la part des enseignes de prêt à porter et montée des activités de services et de restauration notamment, le développement des synergies entre distribution physique et dématérialisée ou le développement des outils de suivi des attentes des clients.

- Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2018, le montant distribué s'élève à 43,89 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 2,40 € sur la réserve de plus-values.

- Le taux de distribution 2018 (distribution 2018/prix acheteur moyen 2018) s'établit à 4,00% après imposition à la source des revenus des actifs belges (et avant utilisation d'un éventuel crédit d'impôt sur les revenus de sources allemande et espagnole).

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 (OAT TEC 10) reste intéressante, à 3,32% en fin d'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de PIERRE PLUS, s'établissent à 4,66% sur dix ans et 6,73% sur quinze ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, Obligations, Or et Livret A).

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

CHIFFRES CLÉS

Année de création 1991	Capitaux collectés 679 835 580 €
Terme statutaire 2041	Prix de souscription de la part 1 098,00 €
Nombre d'associés 8 762	Capitalisation au prix de souscription 707 944 284 €
Nombre de parts 644 758	Prix de retrait de la part 998,59 €
Capital social 393 302 380 €	Parts en attente de retrait Néant
Capitaux propres 601 490 086 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 165	Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2018 93,44%
Nombre de baux 409	Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique 93,70%
Surface 219 038 m ²	Taux d'occupation physique au 31/12/2018 94,07%
Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier 93,23%	

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	32 680 308 €
- dont loyers :	23 175 042 €
- produits des participations contrôlées :	5 632 444 €
Résultat de l'exercice	24 069 214 € soit 40,15 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
Revenu distribué	24 867 482 € soit 41,49 € par part (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2018)
Plus-value sur cession d'immeubles distribuée	1 447 096 € soit 2,40 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	3,23%*
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	4,66%*
Taux de rentabilité interne 15 ans (2003-2018)	6,73%*
Taux de rentabilité interne 20 ans (1998-2018)	10,31%*
Taux de distribution/valeur de marché 2018	
<u>Avant imposition</u> des revenus fonciers belges	4,00%*
<u>Après imposition</u> des revenus fonciers belges	4,00%*
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	4,48%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen	0,00%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	0,09%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

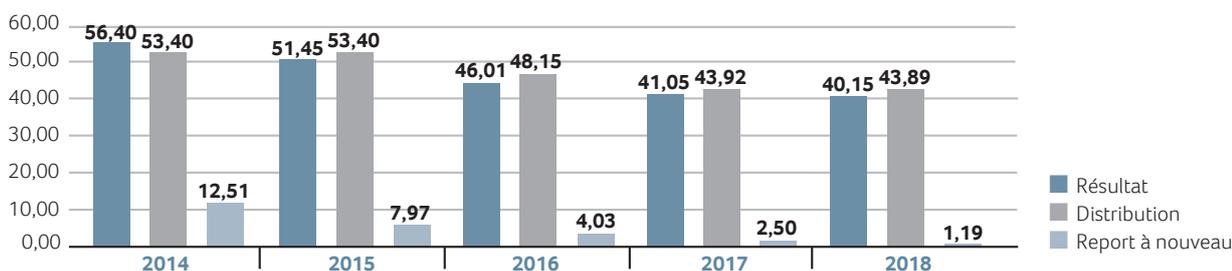
*Hors éventuel crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols.

VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	601 490 086 €	932,89 €	-0,96%
Valeur vénale / expertise	672 752 727 €	1 043,42 €	16,59%
Valeur de réalisation	611 824 312 €	948,92 €	-0,86%
Valeur de reconstitution	717 495 612 €	1 112,81 €	-0,28%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS 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.

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

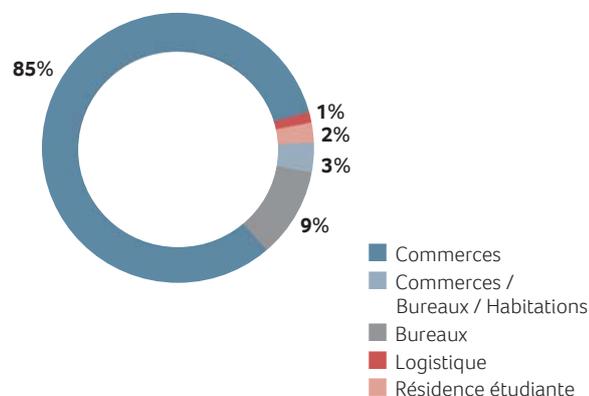
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 165 sites pour une superficie de 219 038 m² (hors VEFA en cours de construction), localisés en valeur vénale à 48% en province, 9% à Paris, 21% en région parisienne et 22% en zone euro (Allemagne, Espagne et Belgique).

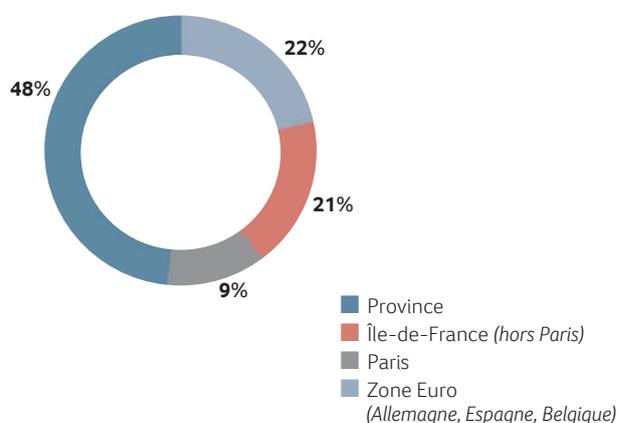
Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 85%, de bureaux à hauteur de 9%, d'immeubles mixtes (commerces/bureaux/habitations), et de logistique à hauteur de 4% et d'une résidence étudiante à hauteur de 2%.

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

Répartition économique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)





L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 en M€
2014	-	24,85	- 1,6
2015	0,15	32,66	40,69
2016	0,52	150,15	25,59
2017	4,60	178,40	36,07
2018	5,77	168,30	- 62,05
TOTAL	11,04	554,36	

LES CESSIONS DE L'EXERCICE

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

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2018.

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

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

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de trois lots, dont un vacant depuis 3 ans, pour un prix de vente total de 5,77 M€, supérieur de 10% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2017).

Vaux-Le-Pénil (77) : 81 avenue Georges Clémenceau

Il s'agit d'un bâtiment commercial de 6 000 m², acquis en 2006, et vacant depuis septembre 2015. Il a été cédé le 20 juin 2018 pour un prix de 3 200 000 €, supérieur de 7% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2017.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 176 623 € par rapport au prix de revient (- 5%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 16 000 €.

Lézennes (51) : rue Chanzy

Il s'agit d'un local commercial de 1 117 m², acquis en 2006 et loué à l'enseigne Léon de Bruxelles. Il a été cédé le 26 juillet 2018 pour un prix de 1 050 000 €, supérieur de 15% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2017.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 455 250 € par rapport au prix de revient (- 30%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 5 250 €.

Toutefois, le taux de rendement interne (TRI) de cet actif pour votre SCPI, calculé sur la période de détention et intégrant la moins-value, s'élève à 5,7%.

Villefranche-sur-Saône (69) : boulevard Burdeau

Il s'agit d'un local commercial de 495 m², acquis en 2011 et loué à Léon de Bruxelles. Il a été cédé le 16 octobre 2018 pour un prix de 1 515 627 €, supérieur de 11% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2017.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 263 606 € par rapport au prix de revient (- 15%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 7 578 €.

Toutefois, le taux de rendement interne (TRI) de cet actif pour votre SCPI, calculé sur la période de détention et intégrant la moins-value, s'élève à 6,34%.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value comptable nette de 895 479 € par rapport au prix de revient (- 14%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale statutaire sur les cessions de 28 828 €.

Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 2 225 979 €, soit 3,45 € par part créée.

LES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2018, PIERRE PLUS disposait d'un solde à investir de 36 075 056 €.

PIERRE PLUS maintient son intérêt pour les investissements en commerces, qui offrent un bon couple rendement/risque, en restant vigilant sur l'emplacement et le locataire. L'investissement en immobilier de bureaux n'est pas écarté lorsque des opportunités intéressantes se présentent. L'investissement réalisé en 2018 dans une tour récemment rénovée à La Défense en est une parfaite illustration.

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

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

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

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

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

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de six acquisitions dans 14 commerces, un centre commercial, une tour de bureaux et une résidence étudiante, sur 16 sites pour un montant total avoisinant 168 M€ actes en mains.

PIERRE PLUS a diversifié ses opérations immobilières, tant en localisation internationale, avec un premier investissement en Espagne et une nouvelle acquisition en Allemagne, qu'en typologie avec un premier investissement dans une résidence étudiante.

Ces acquisitions sont toutes situées dans des zones à la commercialité ou à l'accessibilité avérées, et bénéficient de taux de rendements immobiliers cohérents dans le marché actuel.

Depuis la fin de l'année 2014, la taille du patrimoine a été multipliée par près de 3 en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Espagne – Madrid et Santander

Le 12 mars 2018, PIERRE PLUS a amplifié sa diversification européenne en réalisant ses deux premières acquisitions en Espagne pour un montant total de 34,26 M€ (rendement initial 5,71%).

Il s'agit de trois locaux faisant partie de deux parcs commerciaux bénéficiant d'une excellente visibilité, dans les périphéries de Madrid (Villaverde) et Santander.

Loués à des enseignes internationales de premier plan (produits électroniques et jouets), ces actifs représentent une surface totale de 12 500 m².

Allemagne - Hochstadt

Le 1^{er} juillet 2018, PIERRE PLUS a acquis la moitié d'une Société Civile Immobilière dédiée (SCI PC5) détenant un centre commercial neuf de plus de 21 000 m² à Hochstadt au nord de la Bavière, l'une des régions les plus dynamique d'Allemagne. L'autre moitié de la SCI est détenue par une SCPI également gérée par AEW Ciloger.

Les locaux sont loués en totalité auprès de 27 locataires dont Rewe, Netto, H&M ou New-Yorker dans le cadre de baux longs bénéficiant d'une durée d'engagement moyenne de 11,8 années. L'acquisition a été réalisée au prix de 55,3 M€ (dont une quote-part de 50% pour PIERRE PLUS) faisant ressortir un taux de rendement de 4,62%, le transfert de propriété est intervenu le 7 novembre par le paiement du solde du prix.

La Défense (92) - Tour Prisma

Le 31 octobre 2018, PIERRE PLUS a acquis une participation de 18% dans la SCI Prisma (Société Civile immobilière) détenant la tour "Prisma" à La Défense (92), pour un montant de 40,17 M€.

Rénovée en 2012, elle développe une surface de 23 000 m² de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom.

La Tour « Prisma » répond aux derniers standards internationaux et bénéficie des certifications environnementales HQE Bâtiment Tertiaire en Exploitation « Exceptionnel » et BREEAM in-Use « VeryGood ».

L'investissement, d'un montant global de 217 M€ (soit un taux de 5%), a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

La stratégie d'acquisition vise également à se positionner sur des immeubles de bureaux de taille plus significative permettant de délivrer des prestations attendues par les locataires actuels (restauration, conciergerie, salle de sport...). Dans cette logique, cette acquisition mutualisée et de taille significative permet à PIERRE PLUS d'accéder à un marché de l'investissement sur un créneau moins concurrentiel et de délivrer une performance non dilutive.

Villejuif (94)

Le 28 décembre 2018, PIERRE PLUS a acquis une résidence étudiante en VEFA, au 132 rue Maxime Gorki à Villejuif.

La résidence d'une surface de près de 4 000 m² comportera 145 chambres et sera située à proximité immédiate du métro (ligne 7) qui dessert plusieurs universités/facultés. Elle sera gérée par Sergic Résidences, un exploitant expérimenté, en croissance et très connaisseur de la demande locale.

L'actif, livrable fin août 2020, a été négocié pour un montant de 15,7 M€, soit un taux net de 4,20%.

Le décaissement prévisionnel est de 15% à la date de signature, 55% en 2019 et le solde en 2020.

Portefeuille de 11 magasins à l'enseigne Monoprix

Le 27 décembre 2018, PIERRE PLUS a acquis une participation de 28,6% dans la Société Civile Immobilière PC6, détenant 11 magasins de centre-ville en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix, pour un montant de 50,52 M€.

Il comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix d'Aix-en-Provence et de Lyon Croix-Rousse. L'investissement, d'un montant global de 90 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	639 418 200	40 417 380	679 835 580
+ Plus ou moins valeur sur cession d'immeubles	4 726 333	- 2 500 354	2 225 979
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 62 428 798	- 5 092 392	- 67 521 190
- Achat d'immeubles	- 372 439 500	- 37 816 376	- 410 255 875
- Titres de participations contrôlées	- 169 404 600	- 96 681 022	- 266 085 622
+ Vente d'immeubles	6 800 452	6 767 778	13 568 230
- Frais d'acquisition	- 15 057 865	- 4 381 243	- 19 439 108
- Divers*	4 460 834	1 159 211	5 620 045
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	36 075 056	- 98 127 017	- 62 051 961

*Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu de la collecte, des arbitrages et des investissements réalisés en 2018, PIERRE PLUS présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 62 051 961 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA, qui seront décaissées au fur à mesure de l'avancement des constructions, le surinvestissement serait de l'ordre de 73,5 M€.

PIERRE PLUS peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct et indirect), utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des

emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

En pratique, la facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Durant l'exercice un emprunt structuré à taux fixe de 50 M€ au taux de 1,30% a été effectué. Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 21 667 €.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 22 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

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

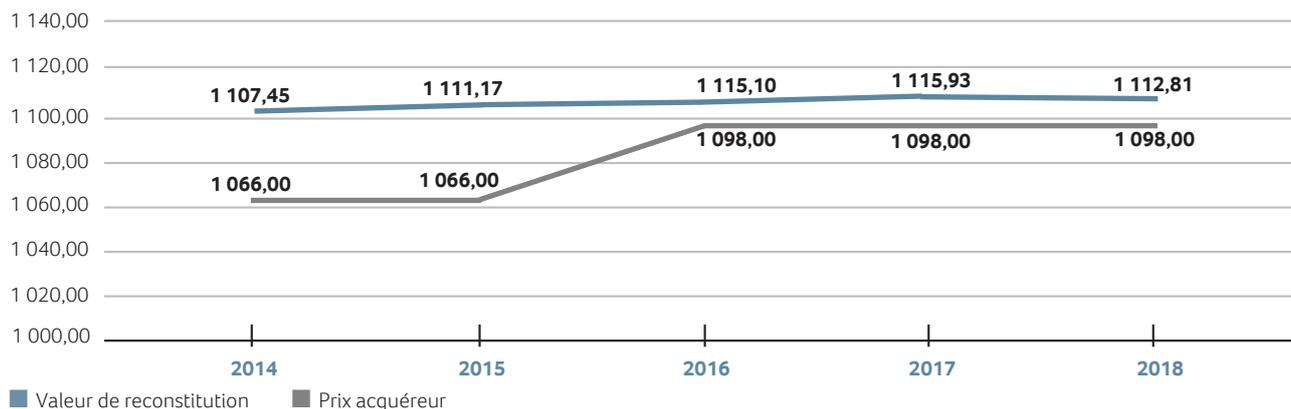
- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	396 687 645
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	266 085 622
Valeur comptable nette	662 773 267
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	672 752 727

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	662 773 267		
Provisions pour gros entretien	- 354 767		
Autres éléments d'actifs	- 60 928 414	- 60 928 414	- 60 928 414
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		672 752 727	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			713 849 422
Commission de souscription théorique			64 574 605
TOTAL GLOBAL	601 490 086	611 824 312	717 495 612
NOMBRE DE PARTS	644 758	644 758	644 758
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	932,89	948,92	1 112,81

La valeur de reconstitution par part à 1 112,81 € est supérieure de 1,35% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2018 (1 098,00 €).

Évolution Valeur reconstitution / Prix acquéreur par part sur 5 ans (31/12)



L'Assemblée générale ordinaire du 5 juin 2014 a ratifié la nomination par la société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2017 périmètre constant	Variation hors droits 2018/2017 périmètre constant
Galeries commerciales	64 667 603	73 010 000	12,90	78 040 000	72 240 000	1,07	73 010 000	72 240 000	1,07
Commerces	248 958 643	261 961 000	5,22	280 656 000	263 567 000	-0,61	261 961 000	258 317 000	1,41
Bureaux	27 764 734	25 050 000	-9,78	26 780 000	25 830 000	-3,02	25 050 000	25 830 000	-3,02
Logistique	5 422 152	5 080 000	-6,31	5 430 000	5 010 000	1,40	5 080 000	5 010 000	1,40
Commerces Zone Euro (Belgique, Espagne)	46 045 013	44 050 000	-4,33	46 070 000	11 580 000	280,40	11 050 000	11 580 000	-4,58
Immobilisations en cours	3 829 500	4 821 500	-	5 154 184	0	-	-	-	-
Total Actifs immobiliers détenus en direct	396 687 645	413 972 500	4,36	442 130 184	378 227 000	9,45	376 151 000	372 977 000	0,85
Commerces France	150 835 622	151 771 948	0,62	159 360 545	64 615 625	134,88	66 450 364	64 615 625	2,84
Commerces Zone Euro (Allemagne)	115 250 000	107 008 279	-7,15	112 358 693	101 236 809	-	107 008 279	101 236 809	5,70
Total immobilisations financières contrôlées	266 085 622	258 780 227	-2,75	271 719 238	165 852 434	56,03	173 458 643	165 852 434	4,59
TOTAUX	662 773 267	672 752 727	1,51	713 849 422	544 079 434	23,65	549 609 643	538 829 434	2,00

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

Au 31 décembre 2018, PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (62% de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 38% de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

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

PIERRE PLUS détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un

pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient PIERRE PLUS.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

Ainsi, PIERRE PLUS détient des participations à hauteur de :

- 50% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 4 » comprenant 10 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix ;
- 50% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 5 » comprenant 18 murs de magasins et un centre commercial en Allemagne ;
- 28,59% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 6 » comprenant 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix ;
- 18% dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant 1 tour de bureaux à La Défense.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI TOUR PRISMA	Totaux
Année d'acquisition	2016	2017 & 2018	2018	2018	2018
Pourcentage de détention	50%	50%	28,59%	18%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Tour PRISMA - La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	
Surfaces en m ²	20 941	37 848	13 911	4 272	76 972
Coûts d'acquisition AEM	63 904 600	115 250 000	50 523 279	40 169 354	269 847 233
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	131 680 000	213 140 000	167 930 000	204 000 000	716 750 000
Actif net réévalué	66 450 364	107 008 279	47 854 899	37 466 684	258 780 227

Compte tenu des investissements de l'exercice, l'évaluation du patrimoine, détenu directement et indirectement, enregistre une augmentation de 24%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles identique.

D'une manière générale, il faut noter que les valeurs d'expertise des investissements de l'exercice sont inférieures à leurs prix de revient du fait des coûts et droits inhérents à l'acquisition.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus directement enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investissements et les cessions de l'exercice) de 0,85%.

La progression est de 1,41% pour les actifs de commerces hexagonaux, de 1,4% pour la logistique, alors que les bureaux et les commerces à l'étranger consolident de 3,5%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) progresse de 4,6% à périmètre constant.

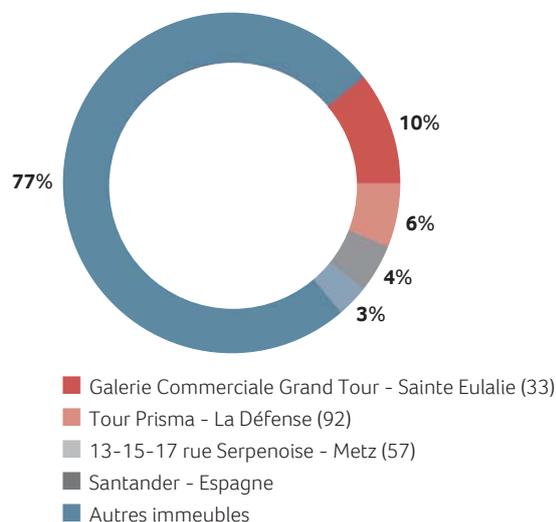
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 672,75 M€, en progression à périmètre constant de 2%.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont respectivement supérieures de 1,5% et 7,7% à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 4 actifs sur 165 représentent 23% de la valeur vénale du patrimoine.
- 2 actifs représentent chacun 6% ou plus de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.
- Le Centre commercial de Sainte-Eulalie représente 10% de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une soixantaine de locataires.



LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, de l'ordre de 93% en moyenne sur l'année. Compte tenu des acquisitions réalisées en 2017 et durant l'exercice, les loyers quittancés se sont élevés sur l'année à 23 175 042 € contre 21 479 139 € l'exercice précédent (+ 8%).

TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation sont calculés sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Il s'établit à 94,07% au 31 décembre 2018 (93,44% en début d'année). En moyenne il est de 93,70% sur l'exercice, contre 92,92% l'année précédente.

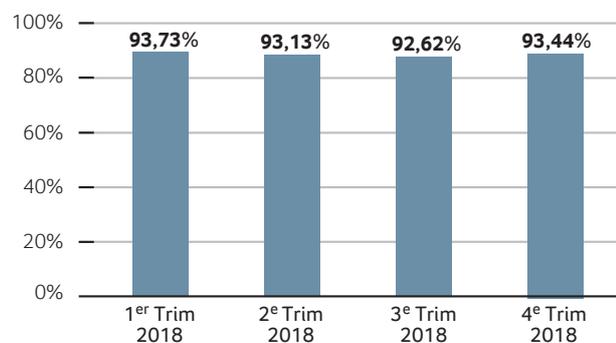
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants).

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un bon niveau, à 93,44% au quatrième trimestre 2018, en progression par rapport au début d'année (92,68%).

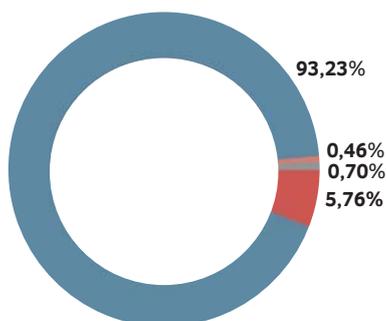
Le taux d'occupation financier moyen 2018 ressort à 93,23%, en légère diminution par rapport à l'année précédente (93,64%).

Les contributions en loyers sont fournies à 87% par des enseignes nationales ou internationales.

Taux d'occupation financier trimestriel

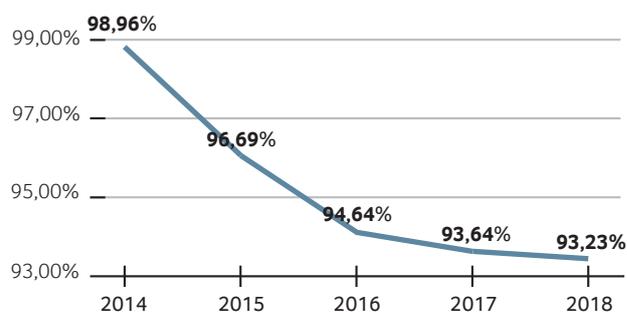


Décomposition du TOF moyen 2018



- TOF moyen annuel (direct + indirect en QP) hors VEFA
- Vacance (loyers potentiels)
- Vacants sous promesse ou vendus
- Franchises, paliers et remises

Évolution des taux d'occupation financiers moyens annuels sur 5 ans



Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), s'établit à 102,90% (96,75% en 2017).

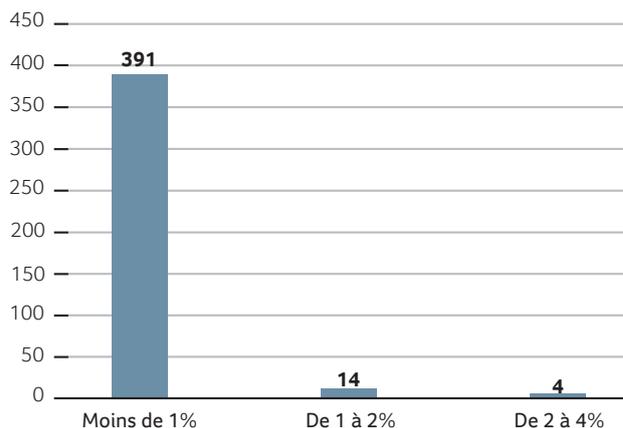
DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, la SCPI PIERRE PLUS comptait 409 locataires (377 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 360 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.

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, trente-quatre locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 7 408 m², concentrée pour moitié sur deux sites : Paris Madeleine (2 123 m²) et Sainte-Eulalie (1 752 m²) pour un total de loyers de 1,66 M€.

Vingt-quatre relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 2 711 m² pour un total de loyers en année pleine de 882 K€ (soit + 4% par rapport à la valeur locative de marché).

Par ailleurs, neuf baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 5 232 m² pour un total de loyers en année pleine de 780 K€ (soit + 6% par rapport à la valeur locative de marché).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 s'établissent à 12 998 m², en diminution par rapport à l'année précédente

(13 790 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,2 M€.

Les surfaces de plus de 500 m² vacantes au 31 décembre 2018 sont concentrées sur six actifs qui représentent 71% de la vacance : Saint-Doulchard (2 420 m²), Metz (1 798 m²), Sainte-Eulalie (1 581 m²), Saint-Maur (1 123 m²), Millau (840 m²) et Allemagne (1 434 m²).

Comme prévu, des travaux importants de l'ordre de 160 K€ ont été réalisés pour regrouper 2 boutiques parisiennes de la rue de Lévis. Cette opération créatrice de valeur, réalisée dans une rue très commerçante, a permis de relouer l'ensemble, en revalorisant le loyer, à une enseigne nationale pionnière de l'alimentation bio.

LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2018, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 685 K€.

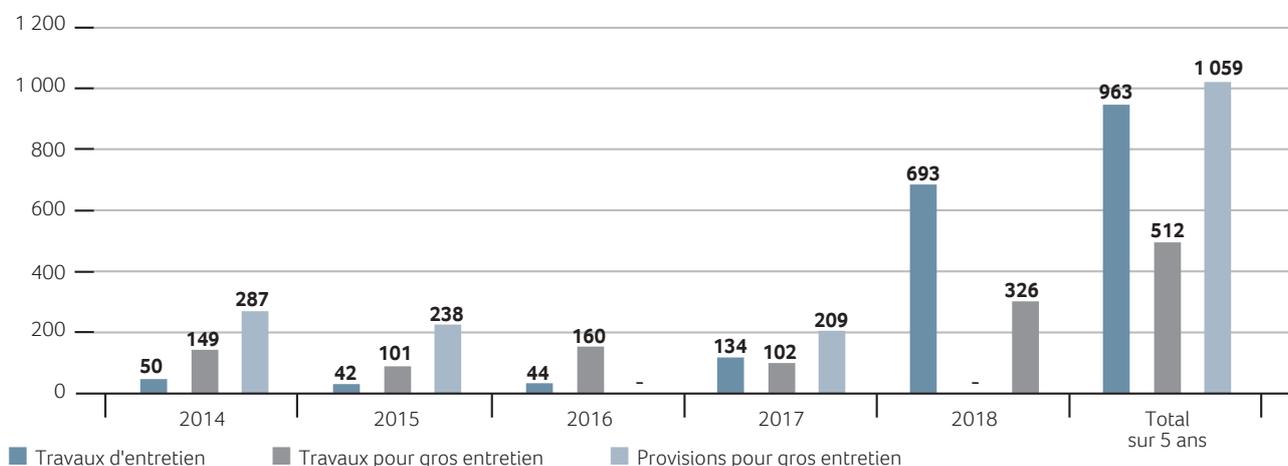
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 692 726 € en 2018 (133 769 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 193 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 326 203 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2018 un montant total de 354 767 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, les travaux de gros entretien représentent un produit de 8 152 € suite à une régularisation (charge de 102 222 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 102 K€.

Travaux et provisions pour gros entretiens (en K€)



CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 891 220 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 174 638 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2018 est une charge de 716 583 €.

Au 31 décembre 2018, le cumul des provisions est de 2 545 468 €.

L'impact net des locataires douteux sur l'exercice est de 3,13% des loyers facturés (3,21% en 2017).

Les impayés significatifs concernent trois locaux commerciaux pour un montant total de l'ordre de 200 K€.

Des actions judiciaires sont engagées le cas échéant pour recouvrer au mieux ce montant.

À la fin de l'exercice, trois dossiers locataire font l'objet d'une demande en fixation du loyer renouvelé.

Une somme de 409 K€ concernant ces locataires est provisionnée dans l'attente des décisions des tribunaux.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat de PIERRE PLUS a progressé de 18% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 24 069 214 €. Cette progression est à corréler avec celle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement qui ont augmenté de 24% en prix de revient d'un exercice à l'autre. Le montant distribué en 2018 s'élève à 43,89 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 2,40 € sur la réserve de plus-values. Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2018 de PIERRE PLUS s'établit à 4,00%, soit une prime de risque avec un placement sans risque évalué à 3,32%.

Le résultat de l'année s'élève à 24 069 214 €, en progression de 18% par rapport à l'exercice précédent (3,6 M€ en valeur absolue), les produits immobiliers augmentant de 12% (3,6 M€ en valeur absolue) compte tenu des acquisitions réalisées au second semestre de l'exercice 2017 et en 2018.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 3,52 € sur les 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} trimestres et 3,27 € sur le 3^{ème} trimestre. Par ailleurs, au titre des second et troisième trimestres un prélèvement de respectivement 1,64 € et 0,76 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec les revenus courants. Cette distribution exceptionnelle, approuvée par l'Assemblée générale de juin 2018, a pour objet de compenser l'effet d'une opération de regroupement de 2 boutiques parisiennes qui a un impact négatif mais temporaire sur le résultat d'exploitation.

Au total, le montant distribué en 2018, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 41,49 € par part, à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 40,15 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 1,34 € par part (3% du montant distribué).
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 2,40 € (5,5% du montant distribué), soit un montant total distribué de 43,89 € par part (43,92 € en 2017).

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 7 juin 2018, un prélèvement de 2,50 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} juillet 2018 et le 31 décembre 2018 (soit au total 49 515 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2017.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2018, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 768 779 €, soit 1,19 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2018). Il représente 0,3 mois de distribution courante.

Le prix de souscription (1 098,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2017. Le prix acquéreur moyen de l'exercice est donc également de 1 098,00 €.

À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante commerces s'établit à 0,09%.

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

Le taux de distribution 2018 de PIERRE PLUS reste stable par rapport à l'exercice précédent, à 4,00%.

Parallèlement, à l'échelon national, le taux de distribution des SCPI à dominante commerces s'est contracté de 0,5 points de base (4,48%).

Le taux de distribution de PIERRE PLUS demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. 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 (OAT TEC 10) reste élevé à 3,32% en 2018.

Cette performance est d'autant plus notable que PIERRE PLUS, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

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

Cette dernière représentant une charge fiscale nulle en 2018, le taux de distribution 2018 retraité de cet impôt est de 4,00%.

Sur une plus longue période, le taux de rentabilité interne de PIERRE PLUS s'établit à 4,66%, 6,73% et 10,31% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2018.

Le TRI à 15 ans est supérieur à ceux des principales classes d'actifs : les Actions Françaises (6,5%) les Obligations (3,2%) ou le Livret A (1,8%). Seuls les Foncières cotées et l'Or affichent une performance supérieure (respectivement 11,8% et 8%). Sur 20 ans PIERRE PLUS n'est dépassée que par les Foncières cotées (11,2%). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

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

L'évolution du prix de la part (en euros)

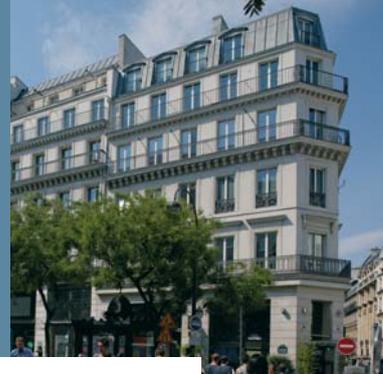
	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2014	1 066,00	53,40	1 066,00	5,01%	12,51
2015	1 066,00	53,40	1 066,00	5,01%	7,97
2016	1 066,00	48,15	1 086,29	4,43%	4,03
2017	1 098,00	43,92	1 098,00	4,00%	2,50
2018	1 098,00	43,89	1 098,00	4,00%	1,19

* Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

** Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives. Prix de souscription porté de 1 066 euros à 1 098 euros le 1^{er} mai 2016.

*** Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS



Dans le cadre d'une collecte maîtrisée, les capitaux collectés ont augmenté de 40,4 M€ en 2018, en retrait de 72% par rapport à 2017. Au 31 décembre 2018, le capital social de la SCPI est de 393 302 380 €, pour un plafond statutaire qui sera fixé à 500 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2019.

Afin de tenir compte des difficultés pour acquérir rapidement des actifs de qualité, des actions visant à encadrer la collecte ont été entreprises par AEW Ciloger.

Ainsi, sur l'exercice 2018, 48 969 parts ont été souscrites par 1 214 associés, soit une collecte brute de 53 767 962 €, en retrait de 65% par rapport à l'exercice précédent.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 40 417 380 € (- 72% par rapport à 2017), pour 36 810 parts nouvelles.

À l'échelon national, PIERRE PLUS se situe au 5^{ème} rang des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année, soit 0,8% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2018, le capital social de la SCPI est de 393 302 380 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le capital est réparti entre 8 762 associés, composés à hauteur de 51,4% de personnes physiques et de 48,6% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre

de 40%. Le plus gros porteur de parts avoisine 10% du capital social. Le portefeuille moyen est de l'ordre de 73 000 € (73 parts) au prix de retrait en vigueur.

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

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

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

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

Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2014	Société ouverte	253 956	154 913 160	254 896 680
Au 31/12/2015	Société ouverte	331 244	202 058 840	337 285 688
Au 31/12/2016	Société ouverte	475 222	289 885 420	493 685 052
Au 31/12/2017	Société ouverte	607 948	370 848 280	639 418 200
Au 31/12/2018	Société ouverte	644 758	393 302 380	679 835 580

L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 5 août 1991		Capital initial : 152 449,02 euros		Nominal de la part : 610,00 euros		
	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions*	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12** en euros
2014	154 913 160	26 916 500	253 956	3 474	2 922 301	1 066,00
2015	202 058 840	82 389 008	331 244	4 447	8 022 983	1 066,00
2016	289 885 420	156 399 364	475 222	6 322	14 816 939	1 098,00
2017	370 848 280	145 733 148	607 948	8 099	13 786 635	1 098,00
2018	393 302 380	40 417 380	644 758	8 762	5 092 392	1 098,00

* Diminué des retraits réalisés.

** Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2018, 12 159 parts détenues par 349 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 12 141 856 € en valeur de retrait.

Signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 103 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 103 389 €, soit 1 003,78 € par part en moyenne.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2018, de 2% (1,63% en 2017).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,88% (1,27% à fin 2017), à comparer à 1,80% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces à capital variable.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2018 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions ou au gré à gré.

L'évolution des conditions de cessions

(en euros)

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en euros HT
2014	5 028	2,20%	0	3 096
2015	6 346	2,50%	0	1 855
2016	6 374	1,92%	0	2 889
2017	7 772	1,64%	0	3 828
2018	12 262	2,02%	0	2 216

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées* 31/12/2018	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	392 797 075	409 151 000	365 639 048	378 227 000
Immobilisations en cours	3 890 570	4 821 500	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	- 354 767	0	- 251 973	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	266 085 622	258 780 227	169 404 600	165 852 434
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	662 418 500	672 752 727	534 791 675	544 079 434
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	94 625	94 625	91 039	91 039
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 883 225	3 883 225	3 251 254	3 251 254
Autres créances	20 026 077	20 026 077	19 189 409	19 189 409
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 545 468	- 2 545 468	- 1 828 886	- 1 828 886
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	31 343 950	31 343 950
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	773 320	773 320	13 487 763	13 487 763
TOTAL III	22 231 779	22 231 779	65 534 530	65 534 530
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	- 409 804	- 409 804	- 692 834	- 692 834
Dettes				
Dettes financières	- 54 256 389	- 54 256 389	- 3 878 210	- 3 878 210
Dettes d'exploitation	- 7 223 112	- 7 223 112	- 4 128 817	- 4 128 817
Dettes diverses	- 21 149 347	- 21 149 347	- 18 848 626	- 18 848 626
TOTAL IV	- 83 038 653	- 83 038 653	- 27 548 487	- 27 548 487
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	- 121 540	- 121 540	- 141 482	- 141 482
TOTAL V	- 121 540	- 121 540	- 141 482	- 141 482
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	601 490 086		572 636 236	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		611 824 312		581 923 995

* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
Capital				
Capital souscrit	289 885 420		103 416 960	393 302 380
Capital en cours de souscription	80 962 860		-80 962 860	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	203 799 632		82 733 568	286 533 200
Primes d'émission en cours de souscription	64 770 288		-64 770 288	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	-73 025 828		-8 314 424	-81 340 252
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	4 726 333		- 2 500 354	2 225 979
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	2 945 011	- 1 427 479	49 515	1 567 047
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	20 486 610	-20 486 610	24 069 214	24 069 214
Acomptes sur distribution *	-21 914 089	21 914 089	-24 867 482	-24 867 482
TOTAL GÉNÉRAL	572 636 236	0	28 853 849	601 490 086

* Y compris l'acompte versé en janvier 2019

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	23 175 042	21 479 139
Charges facturées	3 070 431	3 260 583
Produit des participations contrôlées	5 632 444	3 482 166
Produits annexes	404 344	332 242
Reprises de provisions pour gros entretiens	223 409	191 066
Reprises de provisions pour créances douteuses	174 638	358 318
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	32 680 308	29 103 513
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 060 937	- 3 260 583
Travaux de gros entretiens	8 152	- 102 222
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 692 726	- 133 769
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 326 203	- 208 773
Autres charges immobilières	- 593 066	- 669 697
Dépréciation des créances douteuses	- 891 220	- 847 448
Dépréciations des titres de participation contrôlés	0	0
Charges d'intérêts liés aux actifs immobiliers	- 21 667	0
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 5 577 668	- 5 222 491
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	27 102 641	23 881 022
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	329 290	5 600
Transferts de charges d'exploitation	9 524 741	14 338 642
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	9 854 031	14 344 242
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 7 609 584	- 16 126 406
Charges d'exploitation de la société	- 5 171 912	- 899 853
Diverses charges d'exploitation	- 10 004	- 10 003
Dotations aux provisions d'exploitation	- 46 260	- 647 834
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 12 837 760	- 17 684 096
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 2 983 729	- 3 339 854
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	3 263	57 253
Reprises de provisions sur charges financières	46 021	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	49 283	57 253
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 7 740	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	- 91 242	- 57 511
Dépréciations	0	- 46 021
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 98 981	- 103 532
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	- 49 698	- 46 279
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0	2 030
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	2 030
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	- 10 309
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	- 10 309
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	0	- 8 279
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	24 069 214	20 486 610

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La SCPI PIERRE PLUS a fait l'acquisition de 2 biens situés en Espagne, ainsi que d'une résidence étudiante en VEFA située à Villejuif.

La SCPI a par ailleurs pris une participation dans 2 SCI, et participé à une augmentation de capital dans une des SCI dans laquelle elle détenait déjà une participation.

Trois cessions ont été réalisées sur l'exercice pour un prix de vente total de 5,8 M€.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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 bilancielle, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des

parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission

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

Coût d'acquisition

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

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

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

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

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

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé 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 5 092 392 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9% hors taxes des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

Gestion locative

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

Locataires

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

DP = (AL + AC) x 100%

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

Locataires douteux

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

Provision pour risques et charges

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques

ou implicites) de la société qui résultent d'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).

La vente des biens situés à Vaux-le-Pénil, Lézennes et Villefranche-sur-Saône a dégagé une moins-value de 844 373 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 6 461 euros sur l'exercice.

Immobilisations locatives

Au 31 décembre 2018

Situations et mouvements	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Rubriques				
Constructions	365 808 373	33 925 805	6 767 778	392 966 400
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Garanties locatives	- 169 325	0	0	- 169 325
TOTAL	365 639 048	33 925 805	6 767 778	392 797 075

Actifs immobilisés

Au 31 décembre 2018

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
Immobilisations financières	91 039			94 625
Dépôts et cautionnements versés	91 039	3 586	0	94 625
TOTAL	91 039	3 586	0	94 625

Immobilisations en cours

Clôture au 31 décembre 2018

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2018	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2018
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui	0			0
Immobilisations en cours de construction	0	3 890 570		3 890 570
Autres				
TOTAL	0	3 890 570	0	3 890 570



LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2018

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.

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

		Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
GALERIES COMMERCIALES								
Millau	12100	CC Géant Cap du Crès 150, boulevard Georges Brassens	PR	1 726	2011	5 671 282	5 671 282	5 671 282
Lormont	33310	CC 4 Pavillons	PR	237	2016	1 684 272	1 684 272	1 684 272
Sainte-Eulalie	33560	Galerie commerciale Grand Tour	PR	10 199	2012	55 000 000	45 877	55 045 877
Avignon	84000	CC Mistral 7 - 1741, route de Marseille	PR	236	2016	1 305 342	1 305 342	1 305 342
Limoges	87000	CC Beaubreuil - 3 à 7, Place Beaubreuil	PR	187	2016	960 831	960 831	960 831
TOTAL GALERIES COMMERCIALES				12 584		64 621 726	45 877	64 667 603
LOCAUX COMMERCIAUX								
Paris	75001	68, rue de Rivoli	P	295	2016	9 082 046		9 082 046
	75002	9, rue Mandar	P	43	2015	769 700		769 700
		7, rue Thorel	P	78	2015	200 900		200 900
		68/70, rue de Cléry	P	408	2016	2 625 000		2 625 000
		12, rue du Bourg Tibourg	P	189	2016	1 610 192		1 610 192
		38, rue Tiquetonne	P	102	2015	1 270 700		1 270 700
	75006	2, rue Blaise Desgoffe	P	233	2004	930 000		930 000
		10 bis, rue Vavin	P	23	2007	387 700		387 700
		66, rue Mazarine	P	67	2011	1 081 500		1 081 500
	75007	67, avenue de Suffren	P	42	2006	185 000		185 000
		72, rue Saint-Dominique	P	79	2011	1 285 000		1 285 000
	75008	8, boulevard de la Madeleine	P	45	2016	1 792 850		1 792 850
		61, rue La Boétie	P	48	2006	366 003		366 003
		29, boulevard des Batignolles	P	54	2014	670 375		670 375
		11, avenue Myron Herrick	P	104	2015	1 476 900		1 476 900
		14, rue des Saussaies	P	62	2014	735 000		735 000
	75009	9, boulevard Poissonnière	P	112	2016	1 285 942		1 285 942
	75014	20, avenue du Général Leclerc	P	457	2016	3 862 500		3 862 500
		83, rue d'Alésia	P	371	1998	765 157		765 157
		71/73, boulevard Brune	P	3 594	2010	6 700 000		6 700 000
	119, rue Didot	P	45	2015	255 900		255 900	
75015	150, rue Saint-Charles	P	163	2004	750 000		750 000	
	5, place Charles Michels	P	187	2016	1 000 000		1 000 000	
75016	45, rue de la Pompe	P	98	2016	1 268 808		1 268 808	
	11, rue Benjamin Franklin	P	127	2016	858 941		858 941	
	41, rue Vital	P	61	2011	750 000		750 000	
	1, rue d'Auteuil	P	52	2011	364 370		364 370	
	104, avenue de Villiers	P	305	2011	2 015 230		2 015 230	
75017	29, rue de Lévis	P	215	2016	1 944 873	176 712	2 121 585	2 100 895
	66, rue de Lévis	P	41	2016	580 957		580 957	
	75, avenue des Ternes	P	90	2016	939 133		939 133	
75018	14, rue de Panama	P	73	2015	336 900		336 900	
75019	8, rue Romainville	P	393	2014	1 541 106		1 541 106	

(1) P : Paris PR : Province

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

	Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017	
Vaux-le-Pénil	77000 81, avenue Georges Clémenceau	IDF		VENDU LE 20 JUIN 2018			-	3 360 000
Savigny-le-Temple	77176 139/147, rue de l'Industrie	IDF	2 426	2011	1 940 625	1 940 625	1 940 625	
Claye-Souilly	77410 Rue Jean Monnet	IDF	1 180	2012	2 567 000	2 567 000	2 567 000	
Bussy-Saint-Georges	77600 5, rue Jean Monnet	IDF	225	2014	545 151	545 151	545 151	
Coignières	78310 134, route nationale 10	IDF	1 200	2012	3 136 000	3 136 000	3 136 000	
	Route National 10	IDF	1 166	2016	2 862 906	2 862 906	2 862 906	
Sartrouville	78500 66, avenue Jean Jaurès	IDF	285	2016	1 360 000	1 360 000	1 360 000	
Voisins-le-Bretonneux	78960 24, rue aux Fleurs	IDF	667	2014	1 554 503	1 554 503	1 554 503	
Ris-Orangis	91130 24, rue Albert Rémy	IDF	566	2014	533 570	533 570	533 570	
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700 12, Avenue du Hurepoix	IDF	1 212	2016	3 101 675	3 101 675	3 101 675	
Boulogne-Billancourt	92100 55, route de la Reine	IDF	93	2016	586 003	586 003	586 003	
Levallois-Perret	92300 32, boulevard du Président Wilson	IDF	45	2011	784 000	784 000	784 000	
	92300 51, rue Greffulhe	IDF	91	2016	653 535	653 535	653 535	
Sèvres	92310 110, Grande rue	IDF	147	2015	685 400	685 400	685 400	
Puteaux-La Défense	92400 36, cours Michelet	IDF	282	2016	1 453 925	1 453 925	1 453 925	
Colombes	92700 25, rue Gabriel Péri	IDF	57	2016	316 743	316 743	316 743	
Pierrefitte-sur-Seine	93380 37, rue de Paris	IDF	1 437	2011	1 650 000	1 650 000	1 650 000	
Créteil	94000 6, rue de la Haute Quinte	IDF	633	2012	1 500 000	1 500 000	1 500 000	
L'Hay-les-Roses	94240 51 bis, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF	293	2016	924 999	924 999	924 999	
	158, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF	651	2017	840 000	840 000	840 000	
Vincennes	94300 7/9, rue du Château	IDF	106	2011	1 134 000	1 134 000	1 134 000	
	127, rue de Fontenay	IDF	190	2014	1 091 122	1 091 122	1 091 122	
Argenteuil	95100 44, rue Jean Borderel	IDF	207	2007	560 668	560 668	560 668	
Deuil-la-Barre	95170 44, rue de la Station	IDF	157	2016	572 022	572 022	572 022	
Pierrelaye	95220 234, boulevard du Havre	IDF	1 614	2012	4 155 000	66 500	4 221 500	
Montigny-les-Cormeilles	95370 24, boulevard Victor Bordier	IDF	1 092	2012	2 842 000	2 842 000	2 842 000	
Saint-Quentin	02000 11, rue Adrien Nordet	PR	166	2007	276 662	276 662	276 662	
Laon	02000 10, boulevard Carnot	PR	67	2007	187 245	187 245	187 245	
Nice	06000 Immeuble Quadras-455, promenade des Anglais	PR	436	2007	980 083	980 083	980 083	
	2, rue Deudon	PR	1 543	2010	3 766 000	3 766 000	3 766 000	
	17, Avenue de Bellet	PR	2 305	2010	4 176 000	4 176 000	4 176 000	
Grasse	06130 19, boulevard du jeu de ballon	PR	116	2015	246 500	246 500	246 500	
Cannes	06400 76, rue d'Antibes	PR	183	2014	3 301 020	3 301 020	3 301 020	
Carcassonne	11000 3, rue Georges Clemenceau	PR	328	2016	669 966	669 966	669 966	
Salon-de-Provence	13300 85, boulevard de la République	PR	112	2007	147 048	147 048	147 048	
Aix-en-Provence	13100 35, rue Espariat	PR	264	2014	1 851 020	1 851 020	1 851 020	
Angoulême	16000 14, rue René Goscinny	PR	244	2014	1 208 585	1 208 585	1 208 585	
Saint-Doulchard	18000 854, route d'Orléans	PR	7 023	2008	12 875 000	12 875 000	12 875 000	
	Route d'Orléans	PR	5 980	2009	6 784 000	6 784 000	6 784 000	
	Zone commerciale Saint-Doulchard	PR	1 644	2017	2 992 960	2 992 960	2 992 960	
Périgueux	24000 17, place de Bugeaud	PR	269	2007	918 174	918 174	918 174	
Evreux	27000 Centre commercial de La Madeleine	PR	1 439	2007	2 575 000	2 575 000	2 575 000	
Quimper	29000 40, rue Kéréon	PR	554	2016	1 017 978	1 017 978	1 017 978	
Lesneven	29000 Boulevard des Frères Lumière	PR	2 424	2006	2 075 000	2 075 000	2 075 000	
Nîmes	30000 4, rue Crémieux	PR	406	2011	1 800 000	1 800 000	1 800 000	
Mérignac	33700 485, avenue de Verdun	PR	394	2007	861 990	861 990	861 990	

(1) IDF : Île-de-France PR : Province

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Châteauroux	36000	3, rue de la Brauderie	PR	174	2007	207 880		207 880	207 880
Saint-Maur	36000	Lieu dit « Pièce des Echarbeaux »	PR	7 453	2008	11 274 000		11 274 000	11 274 000
Grenoble	38000	1, rue Lafayette	PR	463	2015	1 615 000		1 615 000	1 615 000
Blois	41000	2, avenue de Verdun	PR	254	2007	348 330		348 330	348 330
		84, rue du Commerce	PR	627	2016	1 095 684		1 095 684	1 095 684
Nantes	44000	2, rue Paré	PR	247	2016	2 354 134		2 354 134	2 354 134
Orléans	45000	zone Olivet -							
		rue Anthelme Brillat Savarin	PR	457	2016	1 547 901		1 547 901	1 547 901
Saran	45000	747, route Nationale	PR	1 013	2004	1 141 263		1 141 263	1 141 263
Beaucouzé	49070	Avenue Paul Prosper Guilhem	PR	3 705	2015	4 539 044		4 539 044	4 539 044
Reims	51000	23, cours Langlet	PR	239	2007	651 193		651 193	651 193
Nancy	54000	Promenade Emilie du Châtelet	PR	82	2006	152 174		152 174	152 174
Vannes	56000	25, avenue Victor Hugo	PR	285	2007	519 773		519 773	519 773
		rue Henri Dunant	PR	1 110	2014	937 259		937 259	937 259
Metz	57000	rue Serpenoise / rue Marguerite Pühl-Demange	PR	4 007	2016	29 959 250		29 959 250	29 959 250
Aulnoy-lez-Valenciennes	59300	Chemin des Bourgeois	PR	4 017	2015	4 477 434		4 477 434	4 477 434
Valenciennes	59300	7 bis, avenue d'Amsterdam	PR	193	2007	666 561		666 561	666 561
Lézennes	59260	Rue Chanzy	PR			VENDU LE 26 JUILLET 2018		-	1 500 000
Alençon	61000	50, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	PR	164	2007	327 896		327 896	327 896
Lens	62300	74, rue Lanoy	PR	268	2007	407 427		407 427	407 427
Anglet	64600	69, rue de Bayonne	PR	1 422	2014	8 230 792		8 230 792	8 230 792
Illkirch-Graffenstaden	67000	55, route de Lyon	PR	211	2007	224 693		224 693	224 693
Strasbourg	67000	21, place de Broglie	PR	460	2007	1 387 930	1 756	1 389 686	1 389 686
Haguenau	67500	51, Grande Rue	PR	1 024	2016	1 865 878		1 865 878	1 865 878
Mulhouse	68100	Chemin du Frioul	PR	3 570	2015	4 613 179		4 613 179	4 613 179
Lyon	69000	16, rue Victor Hugo	PR	242	2016	3 076 343		3 076 343	3 076 343
		1 bis, rue de la Monnaie / 72-92, rue Mercière	PR	948	2009	4 931 000		4 931 000	4 931 000
Villefranche-sur-Saône	69400	977, boulevard Burdeau	PR			VENDU LE 16 OCTOBRE 2018		-	1 750 000
Annemasse	74100	13, rue du Commerce	PR	143	2014	1 216 800		1 216 800	1 216 800
Lillebonne	76000	1, place du Général de Gaulle	PR	2 608	2006	3 020 000		3 020 000	3 020 000
Hyères	83000	38, avenue Geoffroy Saint-Hilaire	PR	4 073	2011	9 127 024		9 127 024	9 127 024
Avignon	84000	25D, rue de la République	PR	213	2015	1 754 380		1 754 380	1 754 380
		Chemin de la Cristole	PR	1 258	2016	2 067 425		2 067 425	2 067 425
		19, rue des Marchands	PR	107	2016	870 127		870 127	870 127
Auxerre	89000	Avenue de la Fontaine Sainte-Marguerite	PR	5 887	2015	8 356 142		8 356 142	8 356 142
Louvain	3000	Diestesstraat 61-63 - Belgique	E	556	2017	4 977 574		4 977 574	4 961 532
Bruxelles	1050	Chaussée d'Ixelles 52-54 - Belgique	E	617	2017	7 429 460		7 429 460	7 405 502
Madrid	28021	Calle de Sta Petrolina 1 - Espagne	E	4 391	2018	12 426 135		12 426 135	
Santander	39011	8/10 C/Joaquin Rodrigo - Espagne	E	8 106	2018	21 211 845		21 211 845	
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				110 764		294 758 688	244 968	295 003 656	267 848 486
BUREAUX									
Toulouse	31000	3, chemin de Laporte	PR	6 528	2011	14 300 000		14 300 000	14 300 000
Reims	51000	Rue André Pingat	PR	2 478	2010	5 904 422	66 285	5 970 706	5 970 706
Saint-Priest	69800	Allée Alexandre Borodine	PR	3 702	2013	7 435 000	59 028	7 494 028	7 435 000
TOTAL BUREAUX				12 708		27 639 422	125 312	27 764 734	27 705 706
ACTIVITÉ									
Carvin	62220	Rue Gay Lussac	PR	6 010	2017	5 422 152		5 422 152	5 417 252
TOTAL ACTIVITÉ				6 010		5 422 152	-	5 422 152	5 417 252
IMMOBILISATIONS									
Villejuif	94800	132-136 Boulevard Maxime Gorki	IDF	2018		3 829 500		3 829 500	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS						3 829 500		3 829 500	-
TOTAL GÉNÉRAL				142 066		396 271 487	416 158	396 687 645	365 639 048

(1) IDF : Île-de-France - PR : Province - E : Zone euro

Immobilisations financières contrôlées

Clôture au 31 décembre 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeur comptables	Valeur estimées	Valeur comptables	Valeur estimées
Immeubles	256 386 793	257 993 959	159 278 952	147 266 450
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs	9 698 829	786 268	10 125 648	18 585 983
TOTAL GÉNÉRAL	266 085 622	258 780 227	169 404 600	165 852 434

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

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

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

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

PIERRE PLUS détient 8 611 923 parts sociales dans la SCI TOUR PRISMA

Le capital social de la SCI TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 056 154 euros, il est divisé en 46 747 470 parts sociales.

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

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

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI TOUR PRISMA	Totaux
Année d'acquisition	2016	2017 & 2018	2018	2018	2018
Pourcentage de détention	50%	50%	28,59%	18%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Tour PRISMA - La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	
Surfaces en m ²	20 941	37 848	13 911	4 272	76 972
Prix d'acquisition à l'actif	63 904 600	115 250 000	48 114 610	38 816 412	266 085 622
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	131 680 000	213 140 000	167 930 000	204 000 000	716 750 000
Actif net réévalué	66 450 364	107 008 279	47 854 899	37 466 684	258 780 227

Créances et dettes Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances	31/12/2018		31/12/2017		Dettes	31/12/2018		31/12/2017	
Créances locataires	3 844 483	3 249 337			Emprunt	50 000 000			0
Charges locatives	38 742	1 917			Intérêts courus sur emprunt	29 407			0
Charges contractuelles	0	0			Dépôts reçus	4 226 983			3 878 210
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	3 883 225	3 251 254			DETTES FINANCIERES	54 256 389			3 878 210
Créances fiscales	748 914	579 243			Locataires créditeurs	398 790			394 828
Fournisseurs débiteurs	0	0			Provisions charges locatives	0			0
Syndics	17 911 617	14 360 275			Gérants	0			0
Autres débiteurs	1 365 546	4 249 892			Fournisseurs	2 894 342			2 641 215
AUTRES CRÉANCES	20 026 077	19 189 409			Dettes fiscales	3 929 981			1 092 775
Provisions pour locataires douteux	-2 545 468	-1 828 886			DETTES D'EXPLOITATION	7 223 112			4 128 818
					Autres dettes d'exploitation	13 635 242			12 289 087
					Associés	7 514 105			6 559 538
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-2 545 468	-1 828 886			DETTES DIVERSES	21 149 347			18 848 625
TOTAL GÉNÉRAL	21 363 834	20 611 778			TOTAL GÉNÉRAL	82 628 849			26 855 653

État des provisions Au 31 décembre 2018 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2017	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2018
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations	251 973	0	326 203	177 609	45 800	354 767
Risques et charges	692 834	0	46 260	249 095	80 195	409 804
Créances douteuses	1 828 886	0	891 220	166 480	8 158	2 545 468
TOTAL	2 773 693	0	1 263 683	593 184	134 153	3 310 039

Provision pour gros entretien

Au 31 décembre 2018 (en euros)

	Montant provision au 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	
Provision pour gros entretien	251 973	0	326 203	223 409	223 409	354 767
		326 203		223 409		

Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Durée	Montant provision au 31/12/2018
sur 2018	223 409	5	
sur 2019	10 164	4	306 350
sur 2020	7 200	3	16 000
sur 2021	11 200	2	22 200
sur 2022		1	8 717
sur 2023			1 500
TOTAL	251 973		354 767

Ventilation des charges

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes non récupérables	44 588	53 366
Solde de charges de reddition	27 585	25 420
Charges sur locaux vacants	312 629	215 226
Travaux - Remise en état	692 726	133 769
Charges non récupérables	200 108	174 661
Pertes sur créances irrécouvrables	8 158	201 024
Dotations pour créances douteuses	891 220	847 448
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 177 012	1 650 913
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes diverses	1 839 824	1 629 312
Charges immobilières refacturables	1 085 523	1 393 773
Autres charges refacturables	135 590	237 498
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 060 937	3 260 583
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires Commissaires aux comptes	21 229	18 786
Honoraires Notaires	1 231 382	90 918
Honoraires Dépositaire	74 302	61 493
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	4 494	5 171
Frais d'acquisition des immeubles	3 011 485	436 199
Frais de cession des immeubles	22 278	809
Autres frais	199 742	45 029
Contribution Economique Territoriales	282 058	241 448
Impôt sur les revenus belges	0	0
Impôt sur les revenus allemands	-	-
Impôt sur les revenus espagnols	324 941	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	5 171 912	899 853
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Commissions externes		
Charges diverses	4	3
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 004	10 003
VENTILATION DES COMMISSIONS		
Commissions Gestion Immobilière	2 349 989	2 219 146
Commissions Gestion Administrative	-	5 625
Commissions sur arbitrages	167 203	115 000
Commissions de souscription	5 092 392	13 786 635
TOTAL DES COMMISSIONS	7 609 584	16 126 406

Commissions de gestion indirectes en quote-part supportées via les participations financières : 572 983€.

Décomposition des emprunts

Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe *	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	50 000 000	-	50 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	50 000 000	-	50 000 000
Total	50 000 000	-	-	50 000 000

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2018	Exercice 2017
Emprunts amortissables	-	-
Emprunts « in fine »	50 000 000	-
Total	50 000 000	-

* Emprunt à taux fixe	Nom de l'emprunt	Banque	Taux	Echéance	Pénalités de remboursement anticipé
	Tirage Palatine 50 000 000 €	PALATINE	1%	20/12/2023	1%

Financement 2018

(en euros)

Au 31/12/2018, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31/12/2018	50 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	21 666,67 €
Commissions de non-utilisation	0,00 €
Étalement du CAP	0,00 €
Intérêts Swap	0,00 €
Facilité de caisse	0,00 €

Engagements hors bilan 2018

(en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente		
Somme à verser sur VEFA	11 488 500	
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé		
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	1 234 333	1 085 931

LES AUTRES INFORMATIONS



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

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	66,59	97,32%	58,54	96,22%	54,05	49,27%	50,69	63,73%	48,74	75,41%
- Produits financiers avant P.L.	0,12	0,17%	0,20	0,33%	0,08	0,07%	0,11	0,14%	0,01	0,01%
- Produits divers	1,72	2,51%	2,10	3,45%	55,59	50,66%	28,74	36,13%	15,89	24,58%
TOTAL	68,43	100,00%	60,84	100,00%	109,71	100,00%	79,55	100,00%	64,64	100,00%
Charges										
- Commissions de gestion	6,98	10,20%	6,38	10,49%	46,04	41,97%	32,32	40,63%	12,69	19,64%
- Autres frais de gestion	1,09	1,60%	1,79	2,95%	16,11	14,69%	2,05	2,59%	8,85	13,69%
- Entretien du Patrimoine	0,85	1,25%	0,52	0,85%	0,55	0,50%	0,47	0,59%	1,14	1,76%
- Charges locatives non récupérables	0,86	1,26%	0,81	1,34%	0,81	0,74%	1,34	1,69%	0,99	1,53%
Sous-total charges externes	9,79	14,31%	9,50	15,62%	63,52	57,91%	36,19	45,50%	23,67	36,62%
Amortissements nets										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
- Pour travaux	0,59	0,87%	0,50	0,82%	-0,76	-0,70%	0,04	0,04%	0,17	0,26%
- Autres	1,65	2,40%	-0,62	-1,02%	0,94	0,86%	2,28	2,86%	0,65	1,00%
Sous-total charges internes	2,24	3,27%	-0,12	-0,20%	0,18	0,16%	2,31	2,90%	0,82	1,27%
TOTAL DES CHARGES	12,03	17,58%	9,38	15,42%	63,70	58,07%	38,50	48,40%	24,49	37,89%
RÉSULTAT COURANT	56,40	82,42%	51,45	84,58%	46,01	41,93%	41,05	51,60%	40,15	62,13%
- Variation du report à nouveau	2,75	4,02%	-1,62	-2,66%	-1,53	-2,81%	-2,87	-3,61%	-1,34	-2,06%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	53,40	78,04%	53,40	87,78%	48,15	88,71%	43,92	55,21%	41,49	64,19%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	53,36	77,98%	53,39	87,76%	48,12	88,66%	43,92	55,21%	41,49	64,19%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 205 935 parts pour l'exercice 2012, 218 801 parts pour l'exercice 2013, 232 739 parts pour l'exercice 2014, 275 265 parts pour l'exercice 2015, 368 525 parts pour l'exercice 2016, 498 955 parts pour l'exercice 2017 et 599 476 parts pour l'exercice 2018.

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

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

Au 31 décembre 2018, la SCPI PIERRE PLUS est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

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

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI PIERRE PLUS investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs 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 RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2018, à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

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.

Levier selon Méthode Brute	=	116%
Levier selon Méthode Engagement	=	108%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

- expert en évaluation :
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ;
- responsabilité à hauteur de 20 M€ maximum.

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



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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale 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 Ciloger.

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE à l'Assemblée générale ordinaire du 27 juin 2019

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 21 et 25 des statuts, notre rapport sur la gestion de PIERRE PLUS pour l'année 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises (mars, juin et novembre 2018, mars 2019) afin d'examiner les comptes de l'exercice précédent, la collecte en cours, les investissements et les arbitrages réalisés, ainsi que la gestion de notre patrimoine.

La dernière réunion, en date du 21 mars 2019, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a fourni toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

À l'échelon national, les SCPI d'immobilier d'entreprise ont enregistré une collecte nette de 5 Mds€ après avoir enregistré un plus haut en 2017 (6,1 Mds€).

PIERRE PLUS n'a pas échappé à cette tendance, puisque compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCPI s'élève à 40,4 M€ en 2018 contre 145,7 M€ en 2017 (- 72%).

Nous notons avec satisfaction que les actions engagées en 2017 par la société de gestion, visant à freiner la collecte, ont été suivies des faits.

Cette baisse de la collecte nette peut être qualifiée de salubre compte tenu des possibilités d'investissement dans les actifs immobiliers qui peuvent être limitées.

La problématique est de trouver le juste équilibre entre un rendement pérenne et un risque attaché à certains types d'actifs (entrepôts logistiques, boîtes à vendre, ...).

En 2018, notre SCPI a ainsi poursuivi sa diversification en typologie (résidence étudiante après un actif logistique en 2017) et en zone géographique (Espagne après l'Allemagne et la Belgique en 2017).

L'élargissement de la palette des investissements possibles qui a été approuvé par votre Conseil de surveillance et validé par une Assemblée générale extraordinaire s'est également traduit par une prise de participation de 18% dans une SCI détenant la Tour Prisma situé dans le quartier d'affaires de La Défense (92), et de 28,6% dans une SCI détenant 11 magasins de centre-ville à l'enseigne Monoprix.

Au total, ce sont 168 M€ qui ont été investis en 2018, conduisant en fin d'année à un surinvestissement significatif, demandé avec insistance par votre Conseil de surveillance, de près de 74 M€.

À noter que pour réaliser tous ces investissements, notre SCPI a souscrit un emprunt de 50 M€ au taux de 1,3%. Cette possibilité offerte par une décision d'Assemblée générale a été demandée à plusieurs reprises par le Conseil de surveillance, compte tenu du différentiel de taux entre taux d'emprunts et taux de rendements immobiliers et de son effet relatif sur la distribution.

Depuis plusieurs années, nous constatons une tendance à la diminution de la rentabilité des investissements suivie d'une baisse de la rentabilité de la SCPI. Toutefois, nous constatons avec satisfaction qu'en 2018 la rentabilité de la SCPI s'est stabilisée à 4%, et que les projections 2019, qui intègrent les investissements 2018 et le recours à l'emprunt, tablent sur une rentabilité de 4,10%.

Toutefois ces calculs sont faits à prix de souscription inchangé (1 098 €) alors que certains membres du Conseil de surveillance préconisent l'alignement de la valeur de la part sur la valeur de reconstitution afin de ne pas « léser » les anciens associés. Toute différence est dilutive et bénéficie aux nouveaux arrivants. Au 31/12/2018, la valeur de reconstitution est supérieure de 1,35% au prix de souscription en vigueur et la valeur de notre patrimoine a progressé de 2% à périmètre constant.

Sur un plan général, la qualité globale de la gestion d'AEW Ciloger nous apparaît satisfaisante.

Nous notons cependant que le taux d'occupation financier moyen annuel se contracte d'année en année : il est passé de 99% en 2014 à 93,2% en 2018. Le contexte économique n'est certes pas sans influence, mais nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine.

Nous constatons également que la provision pour créances douteuses a augmenté en valeur nette de 717 K€. La dotation annuelle représente 3,1% des loyers facturés en 2018 contre 3,2% au titre de l'exercice précédent. Nous avons rappelé à la société de gestion l'attention permanente qu'il convient de porter aux impayés et au suivi attentif des contentieux.

Je souhaite aborder les points qui ont fait l'objet d'interrogations de la part de certains associés.

- La distribution

L'origine de la baisse de la distribution est la conjonction des éléments suivants :

- en quelques années très forte augmentation de la capitalisation par des souscriptions très soutenues à notre SCPI,
- difficultés d'acquérir des biens dans un marché très concurrentiel,
- lors de l'achat, des rendements dilutifs d'année en année.



Face à cette conjonction votre Conseil et la société de gestion sont arrivés à un consensus nécessaire. À savoir :

- ralentissement et meilleur contrôle des souscriptions,
- élargissement de la palette mise à disposition de société de gestion pour acquisition de nouvelles typologies de biens (à ce stade je me dois de vous indiquer que cette position ne fait pas l'unanimité au sein du Conseil, mais a été validée par la majorité des associés),
- utilisation de l'autorisation de découvert qui doit faire office de « tampon ».

En 2018, il y a eu pour la première fois utilisation de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale pour un emprunt de 50 M€ à un taux de 1,3%, ayant un effet relatif supérieur à 200 points de base.

À l'avenir, nous maintenons notre demande auprès de la société de gestion d'une stricte maîtrise des souscriptions, et surtout d'une nouvelle opération adossée à un crédit dans la limite des possibilités votées en Assemblée générale. Si ces conditions étaient remplies l'effet relatif serait alors important et nous pourrions espérer dans les années à venir une progression de la distribution.

- La valeur de la part

Certains d'entre vous se sont émus de la non progression sur plusieurs années du prix de souscription et donc de la valeur de retrait. L'origine principale en est comme évoqué précédemment, l'importance des capitaux investis ces dernières années.

Certains des investissements réalisés récemment ont fait l'objet de règlements étalés dans le temps. Ces différents facteurs demandent à être stabilisés en année pleine pour permettre une évaluation plus fine.

La question de la revalorisation des parts devra être examinée en 2020 au vu des expertises de fin 2019.

Le différentiel entre prix de souscription et valeur de reconstitution étant de 1,35%, dans un souci de prudence la société de gestion n'a pas souhaité ajuster le prix de souscription suite aux dernières expertises 2018.

- Le report à nouveau

Siégeant à votre Conseil depuis de nombreuses années, j'ai vu évoluer vos préoccupations à ce sujet. Il y a une dizaine d'années l'objectif était une prudence sur la distribution et nécessitait donc un report à nouveau. Ces dernières années, modification de votre préoccupation. Il ressort de vos

remarques que vous êtes plus sensibles que précédemment au fait d'être imposés sur la totalité des bénéfices alors qu'une fraction fait l'objet d'une distribution.

- **Rien n'est définitif**, mais je vous rappelle que depuis la constitution de la SCPI il y a toujours eu un consensus : PIERRE PLUS est une SCPI de rendement à capital ouvert majoritairement investie en murs de commerces.

Au fil de ces dernières années, le capital ouvert comme évoqué précédemment a pu poser problème. Mais en contrepartie la diversification de la typologie et de la géographie des investissements doit être appréhendée comme une sécurité. Notre capitalisation à ce jour nous a permis déjà d'obtenir un emprunt de 50 M€ dans de très bonnes conditions, ce qui n'aurait pas été accessible avec une taille plus modeste.

Au 31 décembre 2018, le capital social de PIERRE PLUS est de 393 M€ (pour un plafond statutaire de 500 M€) et sa capitalisation est de 708 M€. À court terme, la capitalisation de notre SCPI devrait dépasser le cap du milliard d'euros. À cette échelle, notre SCPI sera une intervenante majeure pouvant acquérir des opérations à plus de 100 M€. À ce niveau, des opérations de cette ampleur permettront de diversifier encore plus le patrimoine tout en n'en représentant que 10%.

- Jetons de présence

Certains d'entre vous m'ont fait part de leur étonnement concernant les jetons de présence. À savoir qu'ils avaient augmenté ou stagné alors que la distribution avait diminué.

J'ai présenté une première fois une proposition de variabilité à votre Conseil. Cette proposition n'a pas rencontré une majorité de voix. Devant l'insistance de certains d'entre vous, j'ai représenté cette proposition qui n'a de nouveau pas rencontré un accord de la majorité du Conseil.

Je tiens à vous indiquer que si la variabilité ne me choque pas, elle ne concernerait qu'un montant très minime du jeton de présence. L'argument opposé consiste à dire que les jetons de présence sont une indemnité face à un travail effectué, et que ne dirait-on pas si les salaires subissaient une variabilité en fonction du résultat de l'employeur.

SUR TOUS CES POINTS ET TOUS CEUX QUE VOUS SOUHAITERIEZ ÉVOQUER, N'HÉSITÉS PAS À JOINDRE LE PRÉSIDENT OU UN MEMBRE DU CONSEIL ET SURTOUT À VOUS EXPRIMER LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Concernant les résolutions soumises à votre vote dans le cadre de l'Assemblée générale ordinaire, les numéros 1 à 9 et 12 n'appellent pas de remarques particulières de la part de votre Conseil de surveillance.

Concernant la résolution 10, nous vous rappelons qu'elle est un élément de réponse au risque de dilution du revenu par part et du report à nouveau en période de collecte. Conformément à la modification des statuts approuvée par l'Assemblée générale extraordinaire de juin 2017, il est proposé de prélever sur la prime d'émission des nouvelles parts créées (nettes des retraits), et seulement celles-ci, un montant de 1,19 euro, égal au montant du report à nouveau par part au 31 décembre 2018. Ceci afin de maintenir le niveau de dotation par part du poste report à nouveau (réserves de notre SCPI).

La résolution 11 porte sur le renouvellement intégral de votre Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de surveillance est de 9.

Il convient de relever que sur les 9 membres actuels, 8 ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Nous vous rappelons que si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette Assemblée générale, il est important de voter :

- soit en donnant pouvoir à un associé présent,
- soit en votant par correspondance.

Il est en effet essentiel que les associés s'expriment à chaque fois que cela est possible. Bien entendu, vous pouvez donner pouvoir à un membre du Conseil de surveillance (dont le rôle est justement de représenter les associés).

J'attire votre attention sur le point de droit suivant : tout pouvoir donné au Président de l'Assemblée générale est donné au Président de la société de gestion, et non pas comme certains d'entre vous le croient au Président du Conseil de surveillance.

Fait à Guebrières, le 20 mai 2019

Le Président du Conseil de surveillance

Monsieur Norbert GAILLARD,
Gérant de la SCI La Dague d'Orion
Résidence Oknam – Lieu-dit Raynaud
82230 GÉNEBRIÈRES
Portable : 06 46 43 16 87

SC CHANG,
représentée par Monsieur Pierre LANG
pierre@changfrance.com

Monsieur Frédéric BODART
4 rue des Platanes
59560 COMINES
hideas.fbo@sfr.fr

Monsieur Eric FREUDENREICH
2, rue du Général Delanne
92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Tél. : 01 47 45 13 53
eric_freudenreich@hotmail.com

Monsieur Pierre LHERITIER
Tel : 06 86 55 96 72
lheritierpierre@gmail.com

Monsieur Henri TIESSEN
Tel : 06 81 55 70 36
henriessen@gmail.com

Hervé FOULT
1 avenue de la Viconté
35800 DINARD
hfoult@me.com

Monsieur Thierry DELEUZE
AG2R LA MONDIALE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE PLUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation détenus » de l'annexe,

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

Paris La Défense, le 7 juin 2019

Le Commissaire aux comptes

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée générale

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 Ciloger

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

- Une commission de souscription, fixée à 9,25% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux. Cette commission de souscription est destinée :
 - à hauteur de 7,75% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du Code Général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de souscription de 5 092 392,09 €, prélevée sur la prime d'émission.

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

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 2 349 989,20 €.

- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
 - une commission hors taxes de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la S.C.P.I.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de cession de 28 828,14 €.

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

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission d'acquisition de 138 375,05 €.

- Une commission de mutation de parts, dans la cas où la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 91,47 € toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2002, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation).

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de charges relatives à la commission de mutation de parts.

Paris La Défense, le 7 juin 2019

Le Commissaire aux comptes

KPMG S.A.
Pascal LAGAND

Associé

36

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
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 2018
8. Quitus à donner à la société de gestion
9. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine
10. Prélèvement sur la prime d'émission
11. Election des membres du Conseil de surveillance
12. 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 2018 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 24 069 213,61 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 517 532,03 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 49 515,00 € conformément à l'article 9 des statuts forme un résultat distribuable de 25 636 260,64 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 24 867 482,09 € ;
- Au report à nouveau, une somme de : 768 778,55 €.

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 601 490 086 euros, soit 932,89 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 611 824 312 euros, soit 948,92 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 717 495 612 euros, soit 1 112,81 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 2018 à la somme de 393 302 380 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 2018.

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

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019, d'un montant de 1,19 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2018.

Onzième 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 2021, les 9 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
Monsieur Serge BLANC (C)			
Monsieur Frédéric BODART (R)			
Monsieur Cyril BOURGUIGNON (C)			
Monsieur Jean-Luc BRONSART (C)			
Monsieur Philippe CARPENTIER (C)			
Monsieur Thierry DELEUZE (R)			
Monsieur Gilles DEVALS (C)			
Monsieur Eric FREUDENREICH (R)			
Monsieur Gérard LE COUSTUMIER (C)			
Monsieur Pierre LHERITIER (R)			
Monsieur Georges PUIPIER (C)			
SCI CHANG (R)			
SCI LA DAGUE D'ORION (R)			
SCI SAIPH 2 (C)			
SCI URSAEMINOR (R)			
Monsieur Jean SIMONIN (C)			
Monsieur Henri TIESSSEN (R)			

(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.

Douzième 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.

Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.
Conception-réalisation : **Apaloza**
Mai 2019



PIERRE ■ PLUS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

382 886 323 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°04-26 en date du 21/09/2004.

AEW Ciloger

Société de gestion de portefeuille

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

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux -75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:

