



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT
ANNUEL
2022

PIERRE
PLUS

SCPI À PRÉPONDÉRANCE
COMMERCES

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 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 Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI PIERRE PLUS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Thierry DELEUZE

Vice-président :

Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Philippe CARPENTIER

Monsieur Éric FREUDENREICH

Monsieur Georges PUIPIER

Monsieur Jean SIMONIN

AAAZ SCI, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représenté par

Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL, représenté par

Madame Béatrice de BLAUWE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	21
Le marché des parts	23

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 25

Les comptes	25
L'annexe aux comptes annuels	28

03

LES AUTRES INFORMATIONS 39

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	39
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	40
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	41
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	44
Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	47

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 51

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 52

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 54

Le rapport sur les comptes annuels	54
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	56
Le rapport sur la rémunération des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI PIERRE PLUS par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE	58

07

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 60

08

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 2 JUIN 2023 64

Ordre du jour	64
Les résolutions	64



RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de PIERRE PLUS, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis. Toutefois, le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Avec plus de la moitié des volumes investis (17 Mds€), les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée. Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m², sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Toutefois, la dynamique de la demande en Île-de-France, notamment sur les surfaces inférieures à 5 000 m², risque d'être enrayée par la dégradation des perspectives économiques. Le taux de vacance moyen de la région parisienne se fixe à 7,2 %, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur la Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne. Les valeurs locatives continuent d'augmenter à Paris mais restent stables dans le reste de l'Île-de-France, avec des mesures d'accompagnement qui frôlent en moyenne 25 % du loyer facial. En régions, elles progressent de 7 % en moyenne.

À noter que le secteur de la logistique est resté attractif, représentant 18 % de l'investissement, soit près de 6 Mds€, montant équivalent à 2021. Les taux prime sont en hausse et s'établissent entre 4 % et 4,25 %.

Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022 (+3,1 %). Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les montants investis en commerce ont néanmoins augmenté de 76 % par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15 % des volumes, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

En moyenne au 4^e trimestre 2022 les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60 pdb, à 3,85 %, 4,60 % et 3,85 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %.

La décompression moyenne a été plus modérée sur les centres commerciaux. On relève une décompression de 30 pdb sur l'ensemble des marchés en régions (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90 %. En région parisienne, le taux prime reste stable à 4,50 %.

En variation annuelle, l'indice des Loyer Commerciaux (ILC) est passé de 2,2 % en 2021 à 5,3 % en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant un an du plafonnement de l'indice. L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2 % dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils sont restés stables sur un an sur les principaux marchés français : à Lille (1 900 €/m²/an), à Nice (2 250 €/m²/an), à Marseille (1 300 €/m²/an) et à Paris (16 000 €/m²/an). Seul Lyon constate une correction du loyer prime (2 300 €/m²/an contre 2 500 €/m² en 2021).

Sur un an les loyers prime des centres commerciaux restent stables en régions (respectivement 1 800 €/m²/an à Lyon, 1 500 €/m²/an à Nice, 1 300 €/m²/an à Marseille et 1 000 €/m²/an à Lille). En région parisienne, le loyer prime passe à 2 300 €/m²/an (+5 %).

► Fortement industrialisée, l'économie allemande est perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières malgré l'action gouvernementale visant à limiter ces postes de dépenses pour les consommateurs. La récession est toujours attendue mais moins importante que prévu. Les prévisions de croissance ont été revues à la hausse ; -0,7 % en 2023, avant de rebondir sur une croissance à 2,2 % en 2024. L'inflation atteint des valeurs historiques : 7,9 % au 4^e trimestre 2022 mais devrait ralentir en 2023 pour se rapprocher des 5 % en moyenne.

En fin d'année 2022, les taux de rendement prime en commerce se décompressent : 5,1 % pour les centres commerciaux (+25 pdb sur un an) et 3,45 % pour les commerces de pieds d'immeubles (+70 pdb).

Les valeurs locatives prime restent stables : fortement corrigées lors de la crise sanitaire, elles sont maintenues par la concurrence croissante du secteur. En moyenne, le loyer prime s'établit à 3 225 €/m²/an pour les commerces en pieds d'immeubles et 1 440 €/m²/an pour les centres commerciaux. Munich reste la ville avec les loyers les plus élevés : 3 960 €/m²/an pour les commerces de pieds d'immeubles et 1 620 €/m²/an pour les centres commerciaux.

Sur les cinq prochaines années, les trois principaux marchés en commerce (Berlin, Francfort et Munich) devraient témoigner d'une hausse de leurs valeurs locatives prime, plus particulièrement pour les commerces de pieds d'immeubles.

► L'économie espagnole devrait éviter la récession en 2023 avec une croissance annuelle du PIB à 1,1 %. La reprise du tourisme, dont les revenus de 2022 atteignent presque de nouveau les niveaux records pré-pandémiques de 2019, a contribué en partie à compenser la hausse des prix de l'énergie dans la balance commerciale. Néanmoins, à court terme, les vents contraires persistent, notamment en termes d'inflation, de hausse des taux d'intérêt et de difficulté des partenaires extérieurs.

La décompression des actifs de commerce a été particulièrement sensible après l'été. Les taux de rendements prime pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux ont décompressé de 75 pdb en un an, à respectivement 4 % et 6,25 %. Les retail parks enregistrent, quant à eux une décompression de 100 pdb des taux de rendement prime à 6,50 %.

Pour les commerces de pieds d'immeubles, le loyer prime atteint 2 580 €/m²/an à Madrid et 2 460 €/m²/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime s'établit à 600 €/m²/an à Madrid et Barcelone.

► L'inflation en Belgique devrait s'atténuer à 6,2 % en 2023, ce qui apporterait un soutien relatif à la consommation. Toutefois, si les prix de l'énergie augmentent moins rapidement, augurant que le pic d'inflation est passé, les prix des biens et services hors énergie sont toujours sous pression haussière. Leur correction devrait prendre davantage de temps, ce qui devrait inciter les ménages à la prudence en matière de consommation.

Le marché de l'investissement est soutenu par les transactions en retail parks et dans une certaine mesure par le retour des investissements en centre-ville. Les taux de rendement prime se sont décompressés de 25 pdb en 1 an en pieds d'immeubles à 4,50 %, de 50 pdb en centres commerciaux à 5,50 % et restent stables à 5,50 % pour les retail parks.

Les loyers sont restés stables sur un an, mais la poursuite de l'inflation pourrait contribuer à leur hausse en 2023.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et résidences gérées (12 %) la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats de PIERRE PLUS sont restées contenues.

- Les capitaux collectés ont augmenté de 4,4 M€ en 2022, montant sans commune mesure par rapport à 2021 (246 k€) mais nettement inférieur à 2020 (12,6 M€), et le plus faible depuis 2006. Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 421 279 420 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € depuis le 1^{er} janvier 2019.

- Les prospections engagées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation de quatre acquisitions, dont trois indirectes dans des pôles commerciaux leaders via la SCI PC4 détenue à parité avec la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, également gérée par AEW.

PIERRE PLUS a ainsi poursuivi sa diversification géographique et en typologie d'actifs (logistique) pour un montant total de près de 32 M€ actes en mains.

À la clôture de l'exercice, PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement de 55,3 M€ et est engagée sur un emprunt bancaire structuré de 50 M€.

- Au 31 décembre 2022, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 167 sites pour une superficie avoisinant 236 000 m². Il est composé à 86 % de murs de commerces, et localisé à 79 % en France et à 21 % en zone euro (Allemagne, Espagne, et Belgique).

- Face aux incertitudes économiques, à la hausse de l'inflation, des taux d'intérêt et des coûts de la dette, le marché immobilier connaît un net ajustement des prix à la baisse. La valeur vénale (expertises) du patrimoine

détenu par PIERRE PLUS suit cette tendance de marché, à 652,33 M€ en diminution contenue de 2,4 % 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.

- L'activité locative est restée très active avec près de 10 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers se maintiennent à un bon niveau, à respectivement 93,02 % et 95,85 % en fin d'année.

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

- Le résultat de l'année s'élève à 28 892 215 €, en diminution de 1 % par rapport à l'exercice précédent (-0,4 M€). L'exercice est impacté par une contraction des produits locatifs de 0,79 M€, et notamment des dividendes des participations contrôlées qui diminuent sensiblement suite au départ d'un locataire.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 43,20 €. De plus, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 0,90 € sur la réserve de plus-values a été distribué, soit un montant total distribué de 44,10 € par part (+2 % par rapport à 2021 et à son plus haut niveau depuis 2019).

- Le taux de distribution se fixe à 4,06 % (avant fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé), toujours notable dans l'environnement financier actuel.

Le report à nouveau (réserves) est de 2,99 € par part et représente, en fin d'exercice, un peu moins d'un mois de dernière distribution courante.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de PIERRE PLUS, s'établissent à 3,87 % sur dix ans, 5,50 % sur quinze ans et 9,85 % sur vingt ans. Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est supérieur à ceux des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Événement majeur dans l'histoire de votre SCPI, il vous est proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur un projet de fusion entre les SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE.

Ces SCPI, créées en 1991 et 2007, gérées par AEW, ont des patrimoines très comparables dans leur typologie et leur répartition géographique. Elles sont investies très majoritairement, de l'ordre de 85 %, en murs de commerces (boutiques pieds d'immeubles, centres commerciaux, retail parks). Leur patrimoine est essentiellement situé en France, avec une diversification comprise entre 20 % et 30 % dans 4 pays de la zone euro.

Il apparaît profitable de les réunir pour constituer un ensemble unique, plus puissant, pouvant être capable de mieux résister aux difficultés conjoncturelles et d'assurer une meilleure régularité du revenu potentiel distribué aux associés.

Dans un environnement largement incertain ces dernières années, la fusion apporterait aux associés trois avantages principaux :

- ▶ une plus large répartition du risque locatif sur un patrimoine plus important (280 immeubles et 740 baux au 31 décembre 2022), qui diminuerait la sensibilité de l'exploitation à la défaillance ou au départ d'un locataire ;
- ▶ une structure financière plus conséquente de l'ensemble (la valeur hors droits du patrimoine avoisinerait 1,5 Md€ au 31 décembre 2022), qui permettrait d'entreprendre une gestion plus dynamique du patrimoine en regroupant du patrimoine commun, en élargissant les possibilités de tailles unitaires d'investissements et en facilitant l'accès à des financements bancaires plus importants ;
- ▶ un élargissement des souscriptions et une liquidité améliorée des retraits de parts en concentrant le choix des acquéreurs de parts et l'action commerciale sur une seule SCPI.

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE est retenue comme société absorbante pour des considérations fiscales et commerciales.

La réalisation d'une opération de fusion entraîne des coûts relatifs aux mutations des immeubles, aux frais juridiques et fiscaux et de commissariat à la fusion. En contrepartie, AEW vous propose d'abaisser sa rémunération de gestion, actuellement à 8,9 % HT, à 8,2 % HT durant deux ans et 8,5 % HT ensuite.

ACTIPIERRE EUROPE recevrait le patrimoine de PIERRE PLUS qui serait ensuite dissoute. En contrepartie de ces apports, ACTIPIERRE EUROPE, qui prendrait comme dénomination « AEW COMMERCES EUROPE », émettrait de nouvelles parts pour les associés de PIERRE PLUS. Les modalités de calcul de la parité et des valeurs d'échange sont explicitées dans le Traité de fusion.

Votre Conseil de surveillance a examiné ce projet au cours de plusieurs présentations et a largement débattu avec la Société de gestion. Il a retenu favorablement ce projet de fusion, et nous vous invitons à prendre connaissance du Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale figurant dans le présent rapport annuel.

Nous espérons que ce projet, qui ne remet pas en cause l'essence même de votre SCPI à laquelle vous êtes attachés, emportera votre adhésion.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Année de création :	1991
Terme statutaire :	2041
Nombre d'associés :	10500
Nombre de parts :	690 622
Capital social :	421 279 420 €
Capitaux propres :	645 423 711 €
Capitaux collectés :	730 194 252 €
Ratio dettes et autres engagements :	11,06 %
Prix de souscription de la part :	1 098,00 €
Capitalisation au prix de souscription :	758 302 956 €
Prix de retrait de la part :	999,18 €
Parts en attente de retrait :	0

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles :	167
Nombre de baux :	403 (dont 270 en France)
Surface :	235 874 m²
Taux moyen annuel d'occupation financier :	93,09 %
Taux d'occupation financier 4 ^e trimestre 2022 :	93,02 %
Taux moyen annuel d'occupation physique :	93,59 %
Taux d'occupation physique au 31/12/22 :	93,35 %

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2022 :	40 110 482 €
► dont loyers :	24 683 760 €
► dont produits des participations contrôlées :	8 902 759 €
Résultat de l'exercice :	28 892 215 €
► soit 42,41 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)	
Revenu distribué :	29 428 988 €
► soit 43,20 € par part	
► soit 43,71 € brut par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2022)	
Plus-value sur cessions d'immeubles distribuée :	0,90 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne 5 ans (2017-2022) :	2,20 %
Taux de rentabilité interne 10 ans (2012-2022) :	3,87 %
Taux de rentabilité interne 15 ans (2007-2022) :	5,50 %
Taux de rentabilité interne 20 ans (2002-2022) :	9,85 %
Taux de distribution 2022 :	4,06 %
(avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)	
► moyenne nationale 2022 SCPI dominante Commerces	4,61 %
► moyenne nationale 2022 SCPI Immobilier d'entreprise	4,53 %
Variation du prix de souscription :	0,00 %

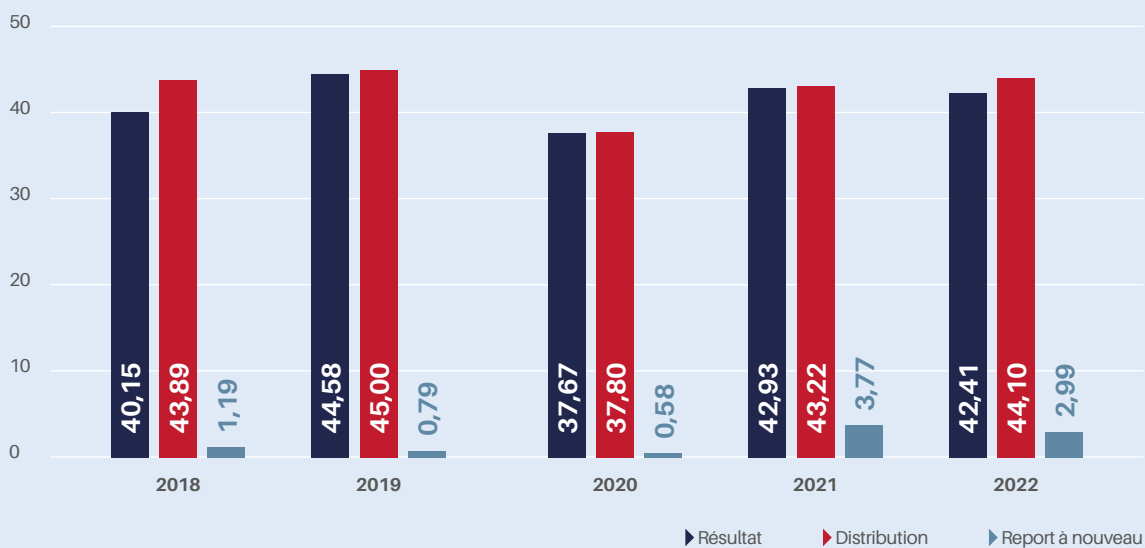


VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	645 423 711	934,55	-0,20 %
Valeur vénale/expertise	652 333 926	944,56	-2,37 %
VALEUR DE RÉALISATION	602 887 645	872,96	-2,73 %
Valeur de reconstitution	707 163 798	1 023,95	-2,67 %

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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.

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

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

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

Par ailleurs, pour financer des investissements immobiliers, PIERRE PLUS peut avoir recours à l'endettement dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de

la SCPI (soit 154,04 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 27 juin 2022).

PIERRE PLUS maintient son intérêt pour les investissements en commerces, qui offrent un bon couple rendement/risque, en restant vigilant sur l'emplacement et le locataire.

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

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

Il faut noter que PIERRE PLUS a la possibilité :

- ▶ de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé (jusqu'à 100 % de son actif), et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif ;
- ▶ d'acquérir le cas échéant des actifs en zone euro.

Ces facultés ouvrent à PIERRE PLUS la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

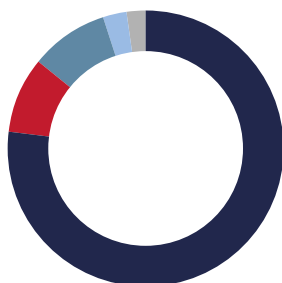
Au 31 décembre 2022, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 167 sites pour une superficie de 235 874 m², localisé en valeur vénale à 46 % en province, 10 % à Paris, 23 % en région parisienne et 21 % en zone euro (16 % Allemagne, 4 % Espagne et 1 % Belgique).

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 86 %, de bureaux pour 9 %, d'immeubles industriels pour 2 %, et d'une résidence étudiante pour 3 %.

PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (60 %) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 40 %).

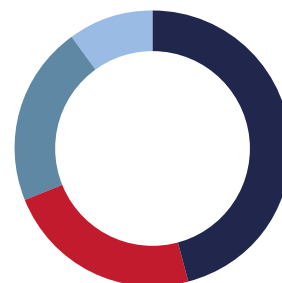
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 77 % Commerce
- 9 % Centres commerciaux
- 9 % Bureaux
- 3 % Résidences étudiantes
- 2 % Industriel



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

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



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
2018	5,77	168,30	-62,05
2019	-	17,32	-55,65
2020	3,42	-	-45,99
2021	-	-	-50,55
2022	1,40	31,28	-53,32
TOTAL	10,59	216,90	-

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 2022.

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. 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 d'un actif non stratégique, pour un prix de vente de 1,4 M€, supérieur de 43 % au prix de revient et de 24 % aux dernières valeurs d'expertise (31 décembre 2021).

NICE (06) : 455, PROMENADE DES ANGLAIS

Il s'agit de 428 m² de bureaux acquis en 2007. Prix de cession : 1 400 000 € (09/05/2022).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 387 091 €, soit +40 % par rapport au prix de revient comptable (980 075 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 7 000 € et d'un impôt sur les plus-values de 24 431 €.

LES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2022, PIERRE PLUS présentait un surinvestissement de 50 553 500 €.

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec l'arbitrage réalisé, l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation de quatre acquisitions, dont trois indirectes via la SCI PC4 détenue à parité avec la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, également gérée par AEW.

PIERRE PLUS a ainsi poursuivi sa diversification géographique et en typologie d'actifs pour un montant total de près de 32 M€ actes en mains.

MARSEILLE (13) : 199, AVENUE IBRAHIM ALI



Le 6 janvier 2022, PIERRE PLUS a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et à parité avec la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, une plateforme de logistique urbaine/messagerie située dans le 15^e arrondissement marseillais, pour un montant de 14,16 M€ (soit une quote-part de 7,08 M€ pour PIERRE PLUS).

Cet actif, entièrement restructuré très récemment et qui développe près de 6 700 m², est localisé dans le quartier Saint-Louis, recherché par les utilisateurs pour sa facilité d'accès et sa proximité au centre-ville de Marseille et de l'aéroport.

Il est exploité par un locataire de qualité et pérenne (Chronopost) dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 9 ans fermes.

Trois investissements ont été concrétisés via la SCI PC4, conjointement et à parité avec la SCPI ACTIPIERRE EUROPE.

SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS (91) :
19, AVENUE DE LA CROIX-BLANCHE



Cet actif de retail park, qui étoffe le patrimoine de commerces en région parisienne, est localisé dans la ZAC de la Croix-Blanche, premier pôle commercial du sud de Paris et 3^e d'Île-de-France.

Développant près de 8 400 m² et comptant 238 places de parkings, il bénéficie d'une bonne visibilité et accessibilité, à l'une des entrées de la zone.

Il est exploité par six enseignes nationales ou internationales dans le cadre de baux récents.

Cette acquisition a été réalisée le 14 septembre 2022 pour un montant de 23,2 M€, soit une quote-part de 11,6 M€ pour PIERRE PLUS.

PARIS (8^e) : 13/15, RUE TRONCHET



Cette boutique pied d'immeuble, qui renforce le patrimoine de commerces parisiens, est située au cœur d'un axe commercial établi du centre de Paris, entre les Grands Magasins du boulevard Haussmann et l'église de La Madeleine.

D'une superficie de 145 m², elle est louée à une enseigne nationale de référence dans le monde du prêt-à-porter, qui compte 198 boutiques en France et 45 à l'étranger.

Cette acquisition a été réalisée le 30 septembre 2022, pour un montant de 6,2 M€, soit une quote-part de 3,1 M€ pour PIERRE PLUS.

CHAMBÉRY (73) :
RETAIL PARK - 1139, AVENUE DES LANDIERS



Situé au cœur de la zone d'activité des Landiers, premier pôle commercial pour la région de la Savoie, ce retail park, d'une superficie d'environ 7 000 m², bénéficie d'un excellent emplacement de par sa proximité avec la N102 et l'A43, et d'une bonne accessibilité aux infrastructures locales, soulignant son attractivité.

Livré en 2014, l'actif n'a jamais connu de vacance et est loué à 4 grandes enseignes nationales bénéficiant de bonne qualité de signature.

Cette acquisition a été réalisée le 25 octobre 2022, pour un montant de 19 M€, soit une quote-part de 9,5 M€ pour PIERRE PLUS.

Sur 5 ans, soit depuis la fin de l'année 2017, la taille du patrimoine a augmenté de 20 % en valeur vénale, améliorant ainsi très sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

L'EMPLOI DES FOND

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	725 761 626	4 432 626	730 194 252
+ Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles	258 748	-382 475	-123 727
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-76 660 654	-2 946 687	-79 607 342
- Achat d'immeubles	-439 156 727	-6 754 629	-445 911 356
- Titres de participations contrôlées	-268 232 738	-	-268 232 738
+ Vente d'immeubles	16 493 982	974 880	17 468 862
- Frais d'acquisition	-19 685 743	-620 510	-20 306 253
- Divers ^[1]	10 668 006	2 530 977	13 198 983
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-50 553 500	-2 765 819	-53 319 319
AVANCE EN CC SCI PLACEMENT CILOGER 4	-	-2 000 000	-2 000 000
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-50 553 500	-4 765 819	-55 319 319

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

PIERRE PLUS présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 55 319 319 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2022 a autorisé la Société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières, dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la valeur de réalisation de la SCPI (soit 154,04 M€ au 31 décembre 2021), en contractant des emprunts, en souscrivant des contrats de couverture de taux, en donnant toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Cette faculté est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

Durant l'exercice 2018 un emprunt structuré à taux variable de 50 M€ au taux de l'Euribor 3 mois + 1,3 % a été effectué.

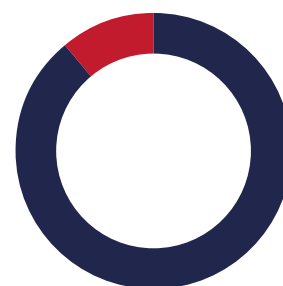
Une opération de garantie de taux plafond (CAP) au taux de 0 % a été conclue pour une durée de 5 ans et couvre 100 % de l'emprunt.

Au titre de l'exercice 2022, le montant des intérêts s'élève à 659 028 €, et le coût de l'étalement du CAP à 193 427 €.

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

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

- **88,94 %**
Valeur de réalisation
- **11,06 %**
Emprunts bancaires



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

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

par

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

Au 31 décembre 2022, le ratio est de 11,06 %.

Il correspond à l'endettement bancaire direct de 50 M€, et à un emprunt bancaire de 25 M€ en quote-part dans la SCI contrôlée PC4 pris en considération par transparence.



VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société JONES LANG LASALLE EXPERTISES, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 17 septembre 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

► l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en 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 :**
428 442 494 €

**Coût historique des parts
de sociétés contrôlées :**
268 232 738 €

Valeur comptable nette :
696 675 232 €

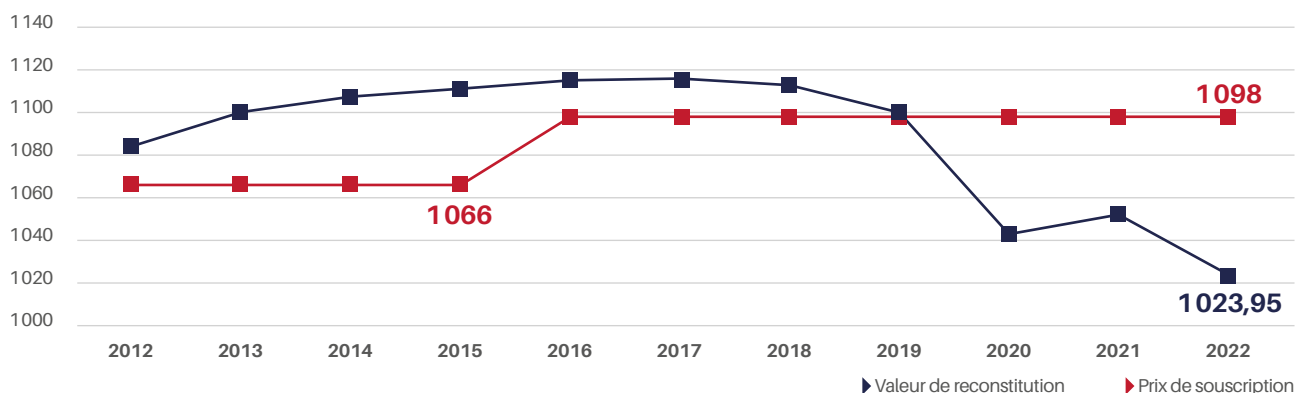
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
652 333 926 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	696 675 232	-	-
Provisions pour gros entretien	- 475 056	-	-
Autres éléments d'actifs	- 50 776 465	- 49 446 282	- 49 446 282
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	652 333 926	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	692 965 337
Commission de souscription théorique	-	-	63 644 742
TOTAL GLOBAL	645 423 711	602 887 645	707 163 798
Nombre de parts	690 622	690 622	690 622
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	934,55	872,96	1 023,95

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2022 (1 098,00 €) est supérieur de 7,2 % à la valeur de reconstitution par part (1 023,95 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2022 (999,18 €) est supérieure de 14,5 % à la valeur de réalisation par part (872,96 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART SUR 10 ANS (AU 31/12, EN €)



L'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI,

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

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT (%)
Galeries commerciales	64 582 561	57 430 000	-11,08	61 383 313	58 880 000	-2,46	57 430 000	58 880 000	-2,46
Commerces	245 467 172	247 627 000	0,88	265 229 755	252 269 000	-1,84	247 627 000	251 139 000	-1,40
Bureaux	44 797 192	34 316 000	-23,40	36 769 504	36 958 000	-7,15	34 316 000	36 958 000	-7,15
Logistique	12 060 402	12 485 000	3,52	13 347 918	5 680 000	119,81	6 060 000	5 680 000	6,69
Commerces zone euro (Belgique, Espagne)	46 126 350	32 501 000	-29,54	34 556 903	32 946 000	-1,35	32 501 000	32 946 000	-1,35
Résidence étudiante	15 408 818	17 000 000	10,33	18 154 272	17 700 000	-	17 000 000	17 700 000	-3,95
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT	428 442 494	401 359 000	-6,32	429 441 665	404 433 000	-0,76	394 934 000	403 303 000	-2,08
Commerces France	112 833 743	119 737 474	6,12	125 724 348	120 693 644	-0,79	120 564 914	119 953 988	0,51
Bureaux France	39 298 995	24 959 423	-36,49	26 207 394	29 859 939	-16,41	24 959 423	29 859 939	-16,41
Commerces zone euro (Allemagne)	116 100 000	106 278 029	-8,46	111 591 930	109 288 331	-2,75	106 278 029	109 288 331	-2,75
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	268 232 738	250 974 926	-6,43	263 523 672	259 841 913	-3,41	251 802 366	259 102 258	-2,82
TOTAUX	696 675 232	652 333 926	-6,36	692 965 337	664 274 913	-1,80	646 736 366	662 405 258	-2,37

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

Au 31 décembre 2022, PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (60 % de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 40 % de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

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

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

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, PIERRE PLUS détient des participations à hauteur de :

- ▶ 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 4 » comprenant :
 - 10 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix. Ils sont situés à Arcachon, Bourg-la-Reine, Charenton-le-Pont, Colmar, Fontainebleau, Le Bouscat, Le Raincy, Trouville, Vichy, et Montpellier ;
 - 2 retail parks situés à Chambéry et Sainte-Geneviève-des-Bois (acquis en 2022) ;
 - 1 boutique de pied d'immeuble située à Paris 8^e (acquise en 2022) ;
- ▶ 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 5 » comprenant 18 murs de magasins et un centre commercial en Allemagne. Ils sont situés à Lorrach, Konstanz, Rosenheim, Kaufbeuren, Ingolstadt, Straubing, Nurnberg, Bad Kreuznach, Mainz, Aschaffenburg, Fulda, Wuppertal, Essen, Lunen, Bielefeld, Berlin, Oldenburg, Bremerhaven et Hochstadt ;
- ▶ 28,59 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 6 » comprenant 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix. Ils sont situés à Aix-en-Provence, Vienne, Courbevoie, Carcassonne, Lyon Croix-Rousse, Herblay, Nice, Poitiers, Rueil-Malmaison, Strasbourg et Vannes ;
- ▶ 18,42 % dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant une 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	2015 & 2018	2018	-
Pourcentage de détention	50 %	50 %	28,59 %	18,42 %	-
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix/ Retail parks	Allemagne	Monoprix	Tour Prisma - La Défense	-
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	-
Surfaces en m²	28 746	37 879	13 913	4 272	84 810
Coûts d'acquisition	65 904 600	116 100 000	50 315 239	40 513 613	272 833 451
Dettes levées (100 %)	50 000 000	0	0	0	50 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	184 340 000	209 000 000	178 310 000	133 500 000	705 150 000
Actif net réévalué	68 489 148	106 278 029	51 248 326	24 959 423	250 974 926

L'évaluation du patrimoine, **détenu directement et indirectement**, consolide de -1,80 % (- 11,9 M€), à comparer à des valeurs bilantielles en hausse de 1 %.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement** diminue globalement à périmètre constant de 2,1 %.

La baisse est de 7 % pour les bureaux, de 4 % pour la résidence étudiante, de 2 % pour les galeries commerciales et de 1 % pour les commerces en France et Zone euro. La catégorie logistique enregistre quant à elle une hausse de 7 %.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 251 M€. À périmètre constant, elle diminue de 2,8 % sur l'exercice 2022.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 652,3 M€, en recul contenu à périmètre constant de 2,4 %.

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 6 % et 1 % à leur prix de revient.

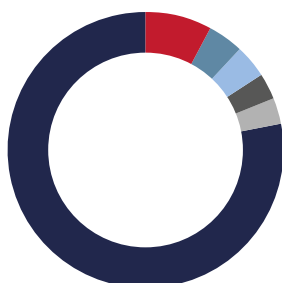
DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 167 représentent 22 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 3 actifs représentent 16 % de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires ;
- le centre commercial de Sainte-Eulalie représente 8 % de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une soixantaine de locataires.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

- 8 % Galerie commerciale
Grand Tour
Sainte-Eulalie (33)
- 4 % Hochstadt - Allemagne
- 4 % Tour Prisma
La Défense (92)
- 3 % 75, rue de Paris
Charenton (94)
- 3 % 13-15-17, rue Serpenoise
Metz (57)
- 78 % Autres immeubles



LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative est restée très active avec près de 10 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux moyens d'occupation financier et d'encaissement des loyers se maintiennent à un bon niveau, à respectivement 93,02 % et 95,85 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les loyers et les revenus des participations contrôlées se sont élevés sur l'année à 33 586 520 € contre 34 381 383 € l'exercice précédent, soit -795 k€ (-2 %).

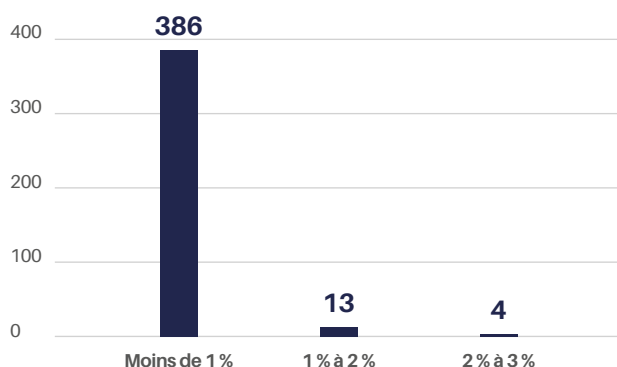
En année pleine, les contributions en loyers sont fournies à 81 % par des enseignes nationales ou internationales.

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

- France - enseignes nationales et internationales : 65 % ;
- France - enseignes indépendantes / franchisés : 16 % ;
- Zone euro - enseignes nationales et internationales : 16 % ;
- Zone euro - enseignes indépendantes : 3 %.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS EN POURCENTAGE DU MONTANT HT DES LOYERS FACTURÉS

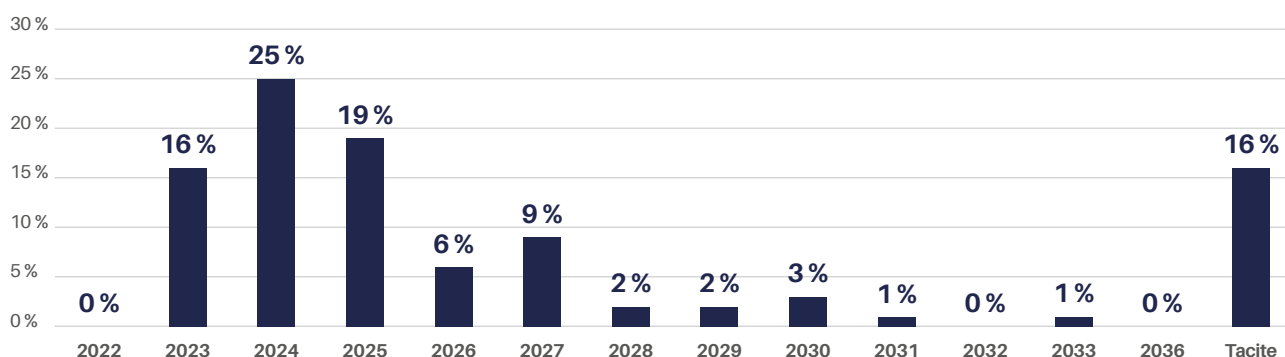


Au total, au 31 décembre 2022, PIERRE PLUS compte 403 baux : 270 en France, 126 en Allemagne, 4 en Belgique et 3 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 386 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement 20 % des loyers. Le principal locataire représente globalement 15 % des loyers, répartis toutefois sur 19 baux.

POURCENTAGE DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES

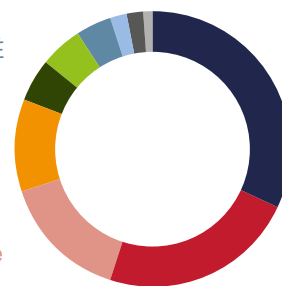


Au 31 décembre 2022 :

- ▶ 16 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- ▶ 60 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2025 ;
- ▶ 24 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2026 et au-delà.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE

- 32 % Alimentation, restauration
- 23 % Équipement de la personne
- 15 % Équipement du ménage
- 11 % Bureau
- 5 % Culture, cadeaux, loisirs
- 5 % Services
- 4 % Beauté, hygiène, santé
- 2 % Résidentiel
- 2 % Industriel
- 1 % Commerce



TAUX D'OCCUPATION

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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un bon niveau, à 93,02 % au quatrième trimestre 2022, néanmoins en légère baisse par rapport au début d'année (93,12 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2022 est également en diminution, et ressort à 93,09 % contre 93,65 % l'année précédente.

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

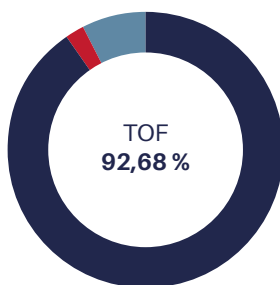
Il s'établit à 93,35 % au 31 décembre 2022 (identique au 31 décembre 2021). En moyenne il est de 93,59 % sur l'exercice, contre 93,90 % l'année précédente.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Calculé et présenté à compter du 1^{er} janvier 2022 selon la méthodologie ASPIM 2021.

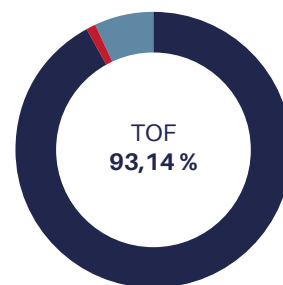
1^{ER} TRIMESTRE 2022

- **90,35 %** Locaux occupés
- **2,33 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **7,32 %** Vacance



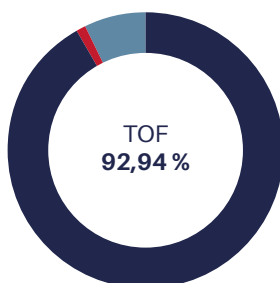
3^E TRIMESTRE 2022

- **91,96 %** Locaux occupés
- **1,18 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **6,86 %** Vacance



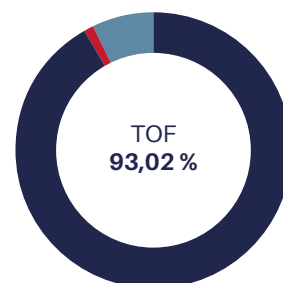
2^E TRIMESTRE 2022

- **91,74 %** Locaux occupés
- **1,20 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **7,06 %** Vacance



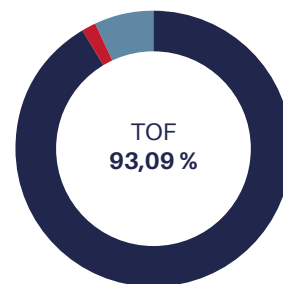
4^E TRIMESTRE 2022

- **91,73 %** Locaux occupés
- **1,30 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **6,98 %** Vacance

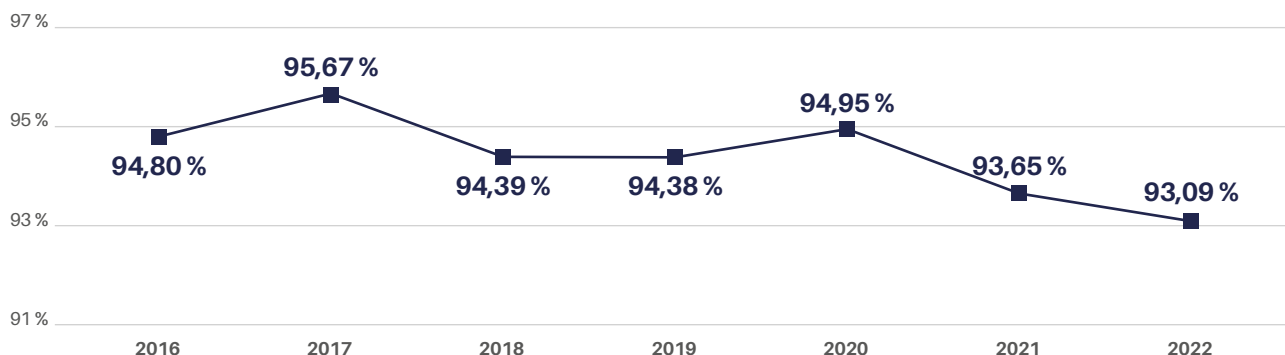


DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2022

- **91,50 %** Locaux occupés
- **1,59 %** Franchises, remises
- **6,91 %** Loyers potentiels



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER* MOYEN ANNUEL



* De 2016 à 2021 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les investissements et arbitrages réalisés ont fait passer la surface totale gérée à 235 874 m² contre 224 864 m² à la fin de l'exercice 2021 (+5 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée est en augmentation de 6,5 % (environ 14 000 m²).

L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde négatif de 759 m² entre les libérations (5 377 m²), et les relocations (4 618 m²).

Ce sont un peu moins de 10 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 4 618 m² de relocations (nouveaux baux), 4 670 m² de renouvellements de baux et 428 m² de cessions d'immeubles.

Sur l'exercice, 27 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 5 377 m² pour un total de loyers annuels de 1,6 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour les deux tiers sur le centre commercial de Sainte-Eulalie, sur les bureaux de la Tour Prisma à La Défense, et des commerces à Bruxelles, Cannes et Saint-Maur.

Parallèlement, 25 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 4 618 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,3 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour un quart sur le centre commercial de Sainte-Eulalie, et pour un tiers sur les commerces de Metz et Cannes.

Par ailleurs, 15 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 4 670 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,9 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour près de 70 % sur les bureaux de la tour Prisma à La Défense.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 15 687 m², en augmentation de 5 % par rapport à l'année précédente (14 946 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 3 M€ contre 2,86 M€ en 2021.

Ces surfaces sont concentrées sur cinq lignes qui représentent un peu plus de la moitié de la vacance : les commerces de Saint-Maur (2 479 m²), Millau (1 234 m²), Saint-Doulchard (1 030 m²), et des bureaux à Saint-Priest (1 774 m²) et La Défense (1 673 m²).

TRAVAUX

Au cours de l'année 2022, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 261 k€.

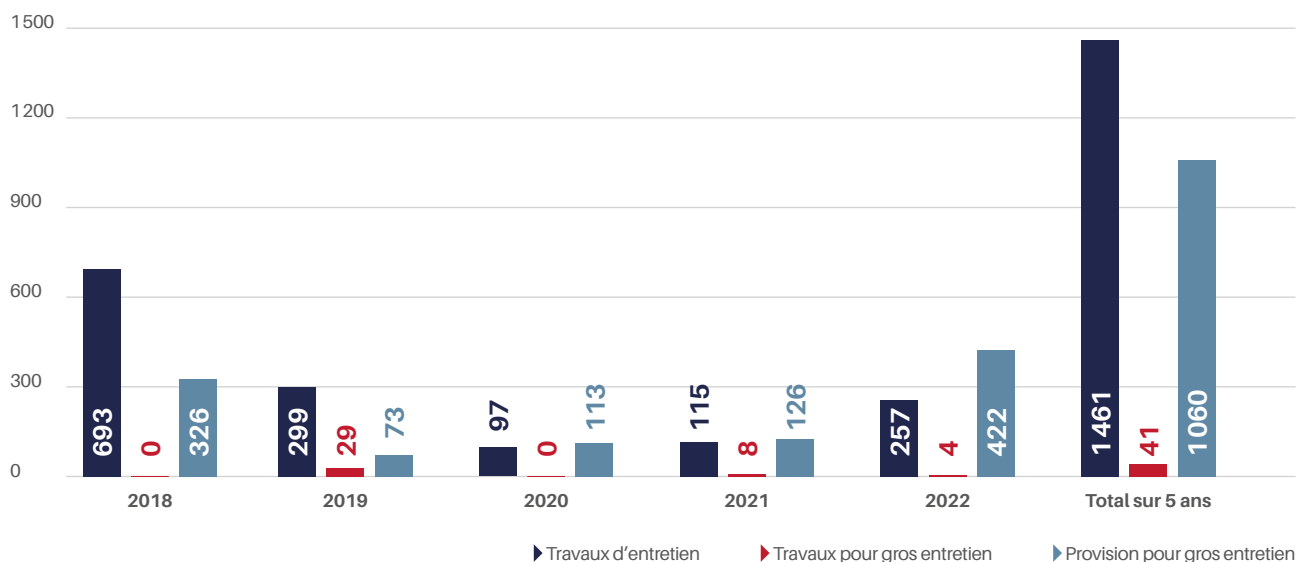
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 257 008 € en 2022 (114 950 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 292 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 421 756 €. Parallèlement, une reprise sur provisions de 92 000 € a été comptabilisée. La provision représente ainsi au 31 décembre 2022 un montant total de 475 056 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2022, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 4 125 € (7 707 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 8 k€.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



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

Le montant des principaux travaux immobilisés en 2022 s'élève à 483 k€. Ils concernent notamment :

- ▶ Sainte-Eulalie : travaux trentenaires sur les sprinklers et de copropriété pour 179 k€ ;
- ▶ Ris-Orangis : réfection de la toiture pour 162 k€.

LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 839 321 € contre 1 944 595 € en 2021. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 2 209 641 €, le solde net de l'exercice 2022 est un produit de 1 370 320 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2022 s'élève à 4 186 393 € contre 5 556 713 € à l'ouverture de l'exercice.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à -5,32 % des loyers facturés (1,43 % au 31 décembre 2021 et 11,04 % au 31 décembre 2020).

Les principaux contentieux, intégralement provisionnés en créances douteuses, concernent 3 locataires qui représentent 229 k€.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 28 892 215 €, en diminution de 1 % par rapport à l'exercice précédent (-0,4 M€). L'exercice est impacté par une contraction des produits locatifs de 0,79 M€, et notamment des dividendes des participations contrôlées qui diminuent sensiblement suite au départ d'un locataire.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 43,20 €. De plus, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 0,90 € sur la réserve de plus-values a été distribué, soit un montant total distribué de 44,10 € par part (+2 % par rapport à 2021 et à son plus haut niveau depuis 2019).

Le taux de distribution se fixe à 4,06 % (avant fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé), toujours notable dans l'environnement financier actuel.

Le report à nouveau (réserves) est de 2,99 € par part et représente, en fin d'exercice, 0,8 mois de dernière distribution courante.

Le résultat de l'année s'élève à 28 892 215 € en contraction de 1 % par rapport à l'exercice précédent (-0,4 M€) mais en augmentation de 16 % par rapport à 2020 (+3,9 M€). Si les loyers facturés sur les actifs détenus en direct progressent de 957 k€ (+4 %), les produits des participations contrôlées diminuent de 1,7 M€ (-16 %), notamment impactés par le départ d'un locataire sur la Tour Prisma.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 10,80 € pour chacun des trimestres de l'exercice.

Par ailleurs, au titre du deuxième trimestre, un prélèvement prévu de 0,90 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2022, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- ▶ d'un revenu courant d'un montant de 43,20 € par part (contre 39,72 € en 2021) ;
- ▶ et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 0,90 € (2 % du montant distribué) ;
- ▶ soit un montant total distribué de 44,10 € par part.

Il est en augmentation de +2 % par rapport à 2021 et +17 % par rapport à 2020, et à son plus haut niveau depuis 2019.

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale :

- ▶ de 324 719 € au titre des impôts sur les revenus fonciers allemands, belges et espagnols ;
- ▶ de 24 431 € au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières constaté lors des cessions d'actifs.

Le dividende retraité de ces impôts est donc de 44,61 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (43,20 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 42,41 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 0,79 € par part en jouissance au 1^{er} janvier 2022 (1,8 % du revenu courant distribué), soit pour un total de 536 744 € sur l'exercice.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 27 juin 2022, un prélèvement de 3,77 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022 (soit au total 15 219 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2022, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 2 067 798 €, soit 2,99 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2022) contre 3,77 € au début de l'exercice, ce qui représente une réserve équivalente à 0,8 mois de dernière distribution courante.

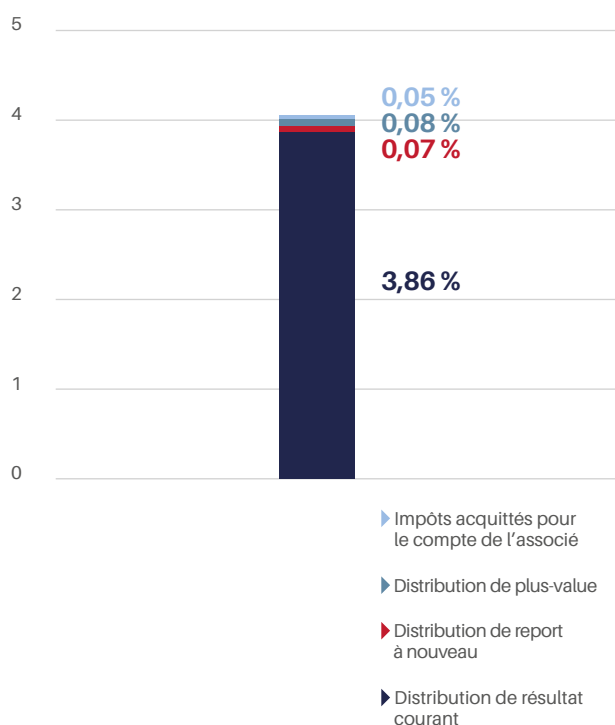
Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

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

Conséquence de l'augmentation du montant distribué sur l'exercice, le taux de distribution 2022 de PIERRE PLUS s'établit à 4,06 % (4,03 % en 2021).

COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION

TAUX DE DISTRIBUTION : 4,06 %



Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

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

La « prime de risque » de PIERRE PLUS, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 1 %, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 3,11 % en fin d'année.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2022 sur la base de la valeur de retrait, la performance de PIERRE PLUS est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 3,87 %, 5,50 % et 9,85 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est supérieur à ceux de l'Or (2,5 %), des Foncières cotées (2 %) ou du Livret A (0,9 %). Sur une période de 15 ans, il est supérieur à ceux des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.
(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[1]	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ^[2]	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ^[3]	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ^[4]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	1 098,00	43,89	44,43	1 098,00	4,05 %	1,19
2019	1 098,00	45,00	45,81	1 098,00	4,17%	0,79
2020	1 098,00	37,80	40,07	1 098,00	3,65%	0,58
2021	1 098,00	43,22	44,20	1 098,00	4,03%	3,77
2022	1 098,00	44,10	44,61	1 098,00	4,06%	2,99

[1] Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

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

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

[4] Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés ont augmenté de 4,4 M€ en 2022, montant sans commune mesure par rapport à 2021 (246 k€) mais nettement inférieur à 2020 (12,6 M€) et le plus faible depuis 2006. Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 421 279 420 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € depuis le 1^{er} janvier 2019.

Sur l'exercice 2022, 29 803 parts ont été souscrites par 798 associés, soit une collecte brute de 32 723 694 €, en augmentation de 61 % par rapport à l'exercice précédent (20,4 M€). La souscription moyenne avoisine 41 000 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 4 432 626 €, sans commune mesure par rapport à 2021 (246 k€) mais inférieure de 65 % à la collecte de 2020 (12,6 M€). À l'exception de 2021, il s'agit du montant de collecte le plus faible depuis 2006.

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est 421 279 420 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le capital est réparti entre 10 500 associés, et est détenu à hauteur de 52 % par des personnes physiques et de 48 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 42 %.

Le plus gros porteur de parts détient 8,71 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 66 000 € (66 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2022, les capitaux collectés s'élèvent à 730 194 252 €, en augmentation de 0,6 % par rapport au début de l'exercice.

Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 7 %.

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

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

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

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

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2018	Société ouverte	644 758	393 302 380	679 835 580
Au 31/12/2019	Société ouverte	674 871	411 671 310	712 899 654
Au 31/12/2020	Société ouverte	686 361	418 680 210	725 515 674
Au 31/12/2021	Société ouverte	686 585	418 816 850	725 761 626
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ OUVERTE	690 622	421 279 420	730 194 252

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 5 août 1991

► **Capital initial** : 152 449,02 €

► **Nominal de la part** : 610,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ^[1]	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ^[2]
2018	393 302 380	40 417 380	644 758	8 762	509 239 2	1 098,00
2019	411 671 310	33 064 074	674 871	9 439	430 865 2	1 098,00
2020	418 680 210	12 616 020	686 361	9 718	301 581 1	1 098,00
2021	418 816 850	245 952	686 585	10 026	181 454 3	1 098,00
2022	421 279 420	4 432 626	690 622	10 500	294 668 7	1 098,00

[1] Diminué des retraits réalisés.

[2] Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2022, 25 766 parts détenues par 362 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 28 291 068 € au prix de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2022.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 271 parts ont été échangées (6 transactions) pour un montant total hors droits de 285 756 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2022, de 3,75 % (2,71 % en 2021).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 3,73 % (2,67 % à fin 2021).

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2022 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN € HT)
2018	12 262	2,02 %	0	2 216
2019	13 465	2,09 %	0	16 944
2020	19 777	2,93 %	2 238	11 346
2021	18 322	2,71 %	1 443	10 982
2022	26 037	3,79 %	0	13 613



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	428 271 490	401 359 000	422 145 580	404 433 000
Immobilisations en cours	171 004	-	517 165	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-475 056	-	-145 300	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	268 232 738	250 974 926	268 232 738	259 841 913
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	696 200 175	652 333 926	690 750 183	664 274 913
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	2 000 000	2 000 000	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	2 000 000	2 000 000	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	185 763	185 763	173 021	173 021
Créances				
Locataires et comptes rattachés	8 555 559	8 555 559	8 108 127	8 108 127
Autres créances	22 739 642	22 739 642	27 305 500	27 305 500
Provisions pour dépréciation des créances	-4 186 393	-4 186 393	-5 556 713	-5 556 713
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	10 454 545	10 454 545	2 653 047	2 653 047
TOTAL III	37 749 117	37 749 117	32 682 982	32 682 982
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-282 891	-282 891	-228 016	-228 016
Dettes				
Dettes financières	-55 060 720	-55 060 720	-54 693 052	-54 590 027
Dettes d'exploitation	-9 270 835	-9 270 835	-5 358 586	-5 358 586
Dettes diverses	-25 992 288	-25 992 288	-20 498 544	-20 498 544
TOTAL IV	-90 606 735	-90 606 735	-80 778 198	-80 675 174
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Produits constatés d'avance	-106 901	-106 901	-105 111	-105 111
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	188 054	151 8237	381 481	0
TOTAL V	81 153	1 411 336	276 369	-105 111
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	645 423 711	-	642 931 335	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	602 887 645	-	616 177 610

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	418 816 850	-	2 462 570	421 279 420
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	306 944 776	-	1 970 056	308 914 832
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-85 678 390	-	-1 036 221	-86 714 611
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	258 748	-	-382 475	-123 727
Report à nouveau	400 572	2 188 780	15 219	2 604 571
Résultat de l'exercice	29 251 353	-29 251 353	28 892 215	28 892 215
Acomptes sur distribution^[1]	-27 062 573	27 062 573	-29 428 988	-29 428 988
TOTAL GÉNÉRAL	642 931 335	0	5 222 058	645 423 711

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	24 683 760	23 727 125
Charges facturées	3 869 519	3 621 321
Produit des participations contrôlées	8 902 759	10 654 258
Produits annexes	352 802	943 348
Reprises de provisions pour gros entretien	92 000	141 900
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 209 641	1 605 322
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	40 110 482	40 693 274
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 869 519	-3 621 321
Travaux de gros entretien	-4 125	-7 707
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-257 008	-114 950
Dotations aux provisions pour gros entretien	-421 756	-126 280
Autres charges immobilières	-1 433 988	-1 205 391
Dépréciation des créances douteuses	-839 321	-1 944 595
Charges d'emprunts liés aux actifs immobiliers	-852 455	-852 455
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-7 678 172	-7 872 699
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	32 432 310	32 820 575
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	66 465	101 957
Transferts de charges d'exploitation	3 575 600	1 814 543
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	3 642 065	1 916 500
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-5 748 574	-4 295 194
Charges d'exploitation de la société	-1 292 561	-1 007 431
Diverses charges d'exploitation	-16 002	-22 002
Dotations aux provisions d'exploitation	-121 340	-175 125
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-7 178 477	-5 499 751
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-3 536 412	-3 583 251
PRODUITS FINANCIERS		
	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-240	-3 058
Autres charges financières	0	-5 383
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-240	-8 441
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-240	-8 441
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
	0	23 952
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	23 952
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
	-3 443	-1 482
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-3 443	-1 482
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-3 443	22 470
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	28 892 215	29 251 353

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

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, la facilité de caisse a été renouvelée pour un montant de 20 000 000 € et ce jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

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

Le 20 décembre 2018, la SCPI a contracté une ligne de crédit d'un montant maximal de 50 M€ pour une durée de 60 mois, rémunérée à E3M + 1,30 % par an - l'E3M étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

Cette ligne de crédit est couverte par un CAP de taux. La prime de CAP payée à la souscription est étalée sur la durée de l'emprunt. Le montant restant à étaler au 31/12/2022 s'élève à 188 054 €.

La SCPI a acquis un immeuble situé à Marseille le 06/01/2022 pour un montant total de 6 642 750 €. Elle a par ailleurs cédé un actif situé à Nice le 9 mai 2022.

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

► **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise,

à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;

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

► **méthode d'estimation par actualisation des cash-flows (DCF)** : qui peut être appliquée pour les centres commerciaux.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATIONS DÉTENUS

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

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

► l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par PIERRE PLUS. La méthode des Discounted Cash Flows est utilisée pour la valorisation de certains actifs détenus indirectement ;

► les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

MÉTHODES RETENUES POUR L'ÉVALUATION DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'État du Patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché du CAP de taux contracté par votre SCPI et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt ont été retraitées des autres comptes de régularisation.

INFORMATIONS DIVERSES

PRIME D'ÉMISSION

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

COÛT D'ACQUISITION

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

► les droits de mutation ;

► les honoraires ou commissions ;

► les frais d'actes liés à l'acquisition ;

- ▶ les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

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

MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

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

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

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

FRAIS DE PROSPECTION DE CAPITAUX

Ils s'élèvent à 2 946 687 € : il s'agit de la rémunération de la Société de gestion fixée à :

- ▶ 9 % hors taxes à compter du 1^{er} octobre 2020 des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

GESTION LOCATIVE

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit, depuis le 1^{er} octobre 2020, 8,90 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés (contre 9,20 % HT auparavant).

LOCATAIRES

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

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

- ▶ DP = dotation à la provision ;
- ▶ AL = arriéré de loyer HT ;
- ▶ AC = arriéré de charges HT ;
- ▶ FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier) ;
- ▶ DG = 50 % du dépôt de garantie si locataire incertain ; 100 % du dépôt de garantie si locataire en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire ou expulsé ;
- ▶ TVA = taux applicable aux loyers perçus en France de 20 %, taux applicable aux loyers perçus en Allemagne de 19 %, et taux applicable aux loyers perçus en Espagne de 21 %.

LOCATAIRES DOUTEUX

Une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même

manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100 % sur la créance.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

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

PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS 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 de l'immeuble Quadras situé au 455, promenade des Anglais à Nice a dégagé une plus-value de 387 091 €.

REMPLACEMENT DES IMMOBILISATIONS

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

Le calcul réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant :

$$\frac{(VI \times VB)}{(VE)}$$

- ▶ VI = valeur investissement ;
- ▶ VB = valeur brute (hors immo en cours) ;
- ▶ VE = valeur expertise.

FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 3 773 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA CLÔTURE

L'immeuble situé à Claye-Souilly a été cédé le 12 janvier 2023 pour un montant de 2 700 000 € sans promesse de vente au préalable.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	422 314 905	7 267 361	1 141 451	428 440 815
Garanties locatives	-169 325	0	0	-169 325
TOTAL	422 145 580	7 267 361	1 141 451	428 271 490

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	173 021	-	-	185 763
Dépôts et cautionnements versés	173 021	15 183	2 441	185 763
TOTAL	173 021	15 183	2 441	185 763

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2022

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2022
Immobilisations en cours de construction	517 165	3 148	349 309	171 004
TOTAL	517 165	3 148	349 309	171 004



IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	258 319 870	272 233 445	258 319 870	257 099 394
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	99 128 68	- 21 258 519	99 128 68	27 425 20
TOTAL GÉNÉRAL	268 232 738	250 974 926	268 232 738	259 841 913

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 €, il est divisé en 12 780 921 parts sociales.

PIERRE PLUS détient 116 100 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5.

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

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

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

PIERRE PLUS détient 4 045 078 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 14 150 962 €, il est divisé en 14 150 962 parts sociales.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2016	2017	2015 & 2018	2018
Pourcentage de détention	50 %	50 %	28,59 %	18,42 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix/ Retail parks	Allemagne	Monoprix	Tour Prisma - La Défense
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	116 100 000	48 929 143	39 298 995
Compte courant	2 000 000	0	0	0
Droits d'enregistrement	0	0	1 386 096	1 214 618
Coûts d'acquisition	65 904 600	116 100 000	50 315 239	40 513 613
Actif net réévalué	68 489 148	106 278 029	51 248 326	24 959 423

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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.

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
Millau	12000	Centre commercial Géant Cap du Crès - 150, avenue Georges Brassens	PR
Lormont	33310	CC 4 Pavillons	PR
Sainte-Eulalie	33560	Galerie commerciale Grand Tour	PR
Avignon	84000	CC Mistral 7 - 1741, route de Marseille	PR
Limoges	87000	CC Beaubreuil - 3 à 7, place Beaubreuil	PR
TOTAL GALERIES COMMERCIALES			
Paris	75001	68, rue de Rivoli	P
Paris	75002	9, rue Mandar	P
Paris	75002	7, rue Thorel	P
Paris	75002	68/70, rue de Cléry	P
Paris	75002	12, rue du Bourg Tibourg	P
Paris	75002	38, rue Tiquetonne	P
Paris	75006	2, rue Blaise Desgoffe	P
Paris	75006	10 bis, rue Vavin	P
Paris	75006	66, rue Mazarine	P
Paris	75007	67, avenue de Suffren	P
Paris	75007	72, rue Saint-Dominique	P
Paris	75008	8, boulevard de la Madeleine	P
Paris	75008	61, rue La Boétie	P
Paris	75008	29, boulevard des Batignolles	P
Paris	75008	11, avenue Myron Herrick	P
Paris	75008	14, rue des Saussaies	P
Paris	75009	9, boulevard Poissonnière	P
Paris	75014	20, avenue du Général Leclerc	P
Paris	75014	83, rue d'Alésia	P
Paris	75014	71/73, boulevard Brune	P
Paris	75014	119, rue Didot	P
Paris	75015	150, rue Saint-Charles	P
Paris	75015	5, place Charles Michels	P
Paris	75016	45, rue de la Pompe	P
Paris	75016	11, rue Benjamin Franklin	P
Paris	75016	41, rue Vital	P
Paris	75016	1, rue d'Auteuil	P
Paris	75017	104, avenue de Villiers	P
Paris	75017	29, rue de Levis	P
Paris	75017	66, rue de Lévis	P
Paris	75017	75, avenue des Ternes	P
Paris	75018	14, rue de Panama	P
Paris	75019	8, rue Romainville	P
Savigny-le-Temple	77176	139/147, rue de l'Industrie	IDF
Claye-Souilly	77410	Rue Jean Monnet	IDF
Bussy-Saint-Georges	77600	5, rue Jean Monnet	IDF
Coignières	78310	134, route nationale 10	IDF
Coignières	78310	Route nationale 10	IDF
Sartrouville	78500	66, avenue Jean Jaurès	IDF
Voisins-le-Bretonneux	78960	24, rue aux Fleurs	IDF
Ris-Orangis	91130	24, rue Albert Rémy	IDF
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	12, avenue du Hurepoix	IDF
Boulogne-Billancourt	92100	55, route de la Reine	IDF
Levallois-Perret	92300	32, boulevard du Président Wilson	IDF
Levallois-Perret	92300	51, rue Greffulhe	IDF
Sèvres	92310	110, Grande rue	IDF
Puteaux-La Défense	92400	36, cours Michelet	IDF
Colombes	92700	25, rue Gabriel Péri	IDF
Pierrefitte-sur-Seine	93380	37, rue de Paris	IDF
Créteil	94000	6, rue de la Haute Quinte	IDF
L'Haÿ-les-Roses	94240	51 bis, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF
L'Haÿ-les-Roses	94240	158, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF
Vincennes	94300	7/9, rue du Château	IDF
Vincennes	94300	127, rue de Fontenay	IDF
Argenteuil	95100	44, rue Jean Borderel	IDF
Deuil-la-Barre	95170	44, rue de la Station	IDF

[1] P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province

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.

SURFACE TOTALE EN M²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1823	2011	5671282	-39166	5632116	5632116
237	2016	1684272	-	1684272	1684272
10205	2012	55000000	-	55000000	55000000
236	2016	1305342	-	1305342	1305342
187	2016	960831	-	960831	960831
12688		64621726	-39166	64582561	64582561
295	2016	9082046	-	9082046	9082046
58	2015	769700	-	769700	769700
77	2015	200900	-	200900	200900
408	2016	2625000	-	2625000	2625000
189	2016	1610192	-	1610192	1610192
104	2015	1270700	-	1270700	1270700
233	2004	930000	1400	931400	931400
23	2007	387700	450	388150	388150
67	2011	1081500	-	1081500	1081500
42	2006	185000	1400	186400	186400
79	2011	1285000	1400	1286400	1286400
45	2016	1792850	-	1792850	1792850
48	2006	366003	450	366453	366453
54	2014	670375	450	670825	670825
145	2015	1476900	-	1476900	1476900
52	2014	735000	450	735450	735450
112	2016	1285942	-	1285942	1285942
457	2016	3862500	-	3862500	3862500
374	1998	765157	-	765157	765157
3605	2010	6700000	450	6700450	6700450
45	2015	255900	-	255900	255900
187	2004	750000	2600	752600	750450
187	2016	1000000	-	1000000	1000000
98	2016	1268808	-	1268808	1268808
127	2016	858941	-	858941	858941
61	2011	750000	-	750000	750000
53	2011	364370	1400	365770	365770
305	2011	2015230	450	2015680	2015680
223	2016	1944873	-	1944873	1944873
41	2016	580957	-	580957	580957
90	2016	939133	-	939133	939133
73	2015	336900	-	336900	336900
285	2014	1541106	450	1541556	1541556
2312	2011	1940625	-	1940625	1940625
1139	2012	2567000	450	2567450	2567450
225	2014	545151	-	545151	545151
1200	2012	3136000	-	3136000	3136000
1166	2016	2862906	-	2862906	2862906
285	2016	1360000	-	1360000	1360000
699	2014	1554503	-	1554503	1554503
586	2014	534615	8165	542780	545280
1317	2016	3101675	-	3101675	3101675
93	2016	586003	-	586003	586003
45	2011	784000	450	784450	784450
91	2016	653535	-	653535	653535
172	2015	685400	-	685400	685400
282	2016	1453925	-	1453925	1453925
57	2016	316743	-	316743	316743
1437	2011	1650000	-	1650000	1650000
633	2012	1504149	450	1504599	1844759
293	2016	924999	-	924999	924999
651	2017	840000	-	840000	840000
106	2011	1134000	900	1134900	1134900
170	2014	1091122	450	1091572	1091572
207	2007	560668	450	561118	561118
157	2016	572022	-	572022	572022

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
Pierrelaye	95220	234, boulevard du Havre	IDF
Montigny-les-Cormeilles	95370	24, boulevard Victor Bordier	IDF
Saint-Quentin	02000	11, rue Adrien Nordet	PR
Laon	02000	10, boulevard Carnot	PR
Nice	06000	Immeuble Quadras-455, promenade des Anglais	PR
Nice	06000	2, rue Deudon	PR
Nice	06000	17, avenue de Bellet	PR
Grasse	06130	19, boulevard du jeu de ballon	PR
Cannes	06400	76, rue d'Antibes	PR
Carcassonne	11000	3, rue Georges Clemenceau	PR
Salon-de-Provence	13300	85, boulevard de la République	PR
Angoulême	16000	14, rue René Goscinny	PR
Saint-Doulchard	18000	854, route d'Orléans	PR
Saint-Doulchard	18000	Route d'Orléans	PR
Saint-Doulchard	18000	Zone commerciale Saint-Doulchard	PR
Périgueux	24000	17, place de Bugeaud	PR
Évreux	27000	Centre commercial de La Madeleine	PR
Quimper	29000	40, rue Kéréon	PR
Lesneven	29000	Boulevard des Frères Lumière	PR
Nîmes	30000	4, rue Crémieux	PR
Châteauroux	36000	3, rue de la Brauderie	PR
Saint-Maur	36000	Lieu-dit « Pièce des Écharbeaux »	PR
Grenoble	38000	1, rue Lafayette	PR
Blois	41000	2, avenue de Verdun	PR
Blois	41000	84, rue du Commerce	PR
Nantes	44000	2, rue Pare	PR
Orléans	45000	Zone Olivet - rue Anthelme Brillat Savarin	PR
Saran	45000	747, route Nationale	PR
Beaucouze	49070	Avenue Paul Prosper Guilhem	PR
Reims	51000	23, cours Langlet	PR
Nancy	54000	Promenade Émilie du Châtelet	PR
Vannes	56000	25, avenue Victor Hugo	PR
Vannes	56000	Rue Henri Dunant	PR
Metz	57000	Rue Serpenoise / rue Marguerite Pühl-Demange	PR
Aulnoy-lez-Valenciennes	59300	Chemin des Bourgeois	PR
Valenciennes	59300	7 bis, avenue d'Amsterdam	PR
Alençon	61000	50, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	PR
Lens	62300	74, rue Lanoy	PR
Anglet	64600	69, rue de Bayonne	PR
Illkirch Graffenstaden	67000	55, route de Lyon	PR
Strasbourg	67000	21, place de Broglie	PR
Haguenau	67500	51, Grande Rue	PR
Mulhouse	68100	Chemin du Frioul	PR
Lyon	69000	16, rue Victor Hugo	PR
Lyon	69002	1 bis, rue de la Monnaie / 72-92, rue Mercière	PR
Annemasse	74100	13, rue du Commerce	PR
Lillebonne	76000	1, place du Général de Gaulle	PR
Hyères	83000	38, avenue Geoffroy Saint-Hilaire	PR
Avignon	84000	25D, rue de la République	PR
Avignon	84000	Chemin de la Cristole	PR
Avignon	84000	19, rue des Marchands	PR
Auxerre	89000	Avenue de la Fontaine Sainte-Marguerite	PR
Louvain	3000	Diestesstraat 61-63	Belgique
Bruxelles	1050	Chaussée d'Ixelles 52-54	Belgique
Madrid	28021	Calle de Sta Petrolina 1	Espagne
Santander	39011	8/10 C/Joaquin Rodrigo	Espagne
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX			
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF
Toulouse	31000	3, chemin de Laporte	PR
Reims	51000	Rue André Pingat	PR
Saint-Priest	69800	97, allée Alexandre Borodine	PR
TOTAL BUREAUX			
Carvin	62220	Rue Gay Lussac	PR
Marseille	13000	199, avenue Ibrahim Ali	PR
TOTAL LOGISTIQUE			
Villejuif	94800	132-136, boulevard Maxime Gorki	IDF
TOTAL RÉSIDENCES ÉTUDIANTES			
TOTAL GÉNÉRAL			

[1] P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province

SURFACE TOTALE EN M²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1614	2012	4 155 000	-	4 155 000	4 155 000
1092	2012	2842 000	217 856	3 059 856	3 059 856
166	2007	276 662	-	276 662	276 662
100	2007	187 245	-	187 245	187 245
VENDU LE 9 MAI 2022				-	980 075
1543	2010	3 766 000	-	3 766 000	3 766 000
2305	2010	4 176 000	-	4 176 000	4 176 000
116	2015	246 500	-	246 500	246 500
203	2014	3 301 020	1 700	3 302 720	3 301 870
328	2016	669 966	-	669 966	669 966
112	2007	147 048	-	147 048	147 048
244	2014	1 208 585	-	1 208 585	1 208 585
6991	2008	12 875 000	-	12 875 000	12 875 000
5980	2009	6 784 000	-	6 784 000	6 784 000
1644	2017	2 992 960	-	2 992 960	2 992 960
351	2007	918 174	-	918 174	918 174
1440	2007	2 575 000	1 693	2 576 693	2 575 000
554	2016	1 017 978	-	1 017 978	1 017 978
2424	2006	2 075 000	-	2 075 000	2 075 000
406	2011	1 800 000	1 200	1 801 200	1 801 200
174	2007	207 880	-	207 880	207 880
7453	2008	11 274 000	-	11 274 000	11 274 000
463	2015	1 615 000	-	1 615 000	1 615 000
254	2007	348 330	-	348 330	348 330
627	2016	1 095 684	-	1 095 684	1 095 684
247	2016	2 354 134	-	2 354 134	2 354 134
457	2016	1 547 901	-	1 547 901	1 547 901
939	2004	1 141 263	900	1 142 163	1 142 163
3659	2015	4 539 044	-	4 539 044	4 539 044
245	2007	651 193	-	651 193	651 193
82	2006	152 174	-	152 174	152 174
285	2007	519 773	450	520 223	520 223
1096	2014	937 259	-	937 259	937 259
4007	2016	29 959 250	175 513	30 134 763	30 134 763
3964	2015	4 477 434	-	4 477 434	4 477 434
193	2007	666 561	-	666 561	666 561
171	2007	327 896	450	328 346	328 346
331	2007	407 427	-	407 427	407 427
1425	2014	8 230 792	-	8 230 792	8 230 792
207	2007	224 693	-	224 693	224 693
460	2007	1 387 930	-	1 387 930	1 387 930
1024	2016	1 865 878	-	1 865 878	1 865 878
3570	2015	4 613 179	-	4 613 179	4 613 179
242	2016	3 076 343	-	3 076 343	3 076 343
948	2009	4 931 000	3 850	4 934 850	4 934 850
142	2014	1 216 800	-	1 216 800	1 216 800
2608	2006	3 020 000	1 350	3 021 350	3 021 350
4074	2011	9 127 024	-	9 127 024	9 127 024
213	2015	1 754 380	-	1 754 380	1 754 380
1 258	2016	2 067 425	245	2 067 670	2 067 670
169	2016	870 127	13 524	883 651	883 651
5 926	2015	8 356 142	-	8 356 142	8 356 142
556	2017	4 977 574	-	4 977 574	4 977 574
617	2017	7 429 460	-	7 429 460	7 429 460
4 391	2018	12 426 135	33 641	12 459 777	12 459 777
8 106	2018	21 211 845	47 695	21 259 540	21 259 540
109 757		291 070 789	522 732	291 593 522	292 911 563
2 721	2019	17 090 211	1 275	17 091 486	17 091 486
6 528	2011	14 300 000	-	14 300 000	14 300 000
2 286	2010	5 904 422	66 285	5 970 706	5 970 706
3 702	2013	7 435 000	-	7 435 000	7 435 000
15 237		44 729 632	67 560	44 797 192	44 797 192
6 010	2017	5 422 152	-	5 422 152	5 422 152
3 377	2022	6 638 250	-	6 638 250	-
9 387		12 060 402	-	12 060 402	5 422 152
3 996	2018	15 299 977	108 841	15 408 818	14 949 278
3 996		15 299 977	108 841	15 408 818	14 949 278
151 064		427 782 527	659 967	428 442 494	422 662 745

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	8 374 050	7 889 818
Charges locatives	181 510	218 309
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	8 555 559	8 108 127
Créances fiscales	2 495 400	347 153
Fournisseurs débiteurs	0	7 105 380
Syndics	18 303 954	17 226 795
Autres débiteurs	1 940 288	2 626 172
AUTRES CRÉANCES	22 739 642	27 305 500
Provisions pour locataires douteux	-4 186 393	-5 556 713
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-4 186 393	-5 556 713
TOTAL GÉNÉRAL	27 108 809	29 856 914

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt	50 000 000	50 000 000
Dépôts reçus	5 060 720	4 693 052
DETTES FINANCIÈRES	55 060 720	54 693 052
Locataires créditeurs	2 039 503	630 363
Fournisseurs	3 085 483	2 537 470
Dettes fiscales	4 145 849	2 190 753
DETTES D'EXPLOITATION	9 270 835	5 358 586
Autres dettes d'exploitation	16 635 721	11 930 449
Associés	9 356 567	8 568 095
DETTES DIVERSES	25 992 288	20 498 544
TOTAL GÉNÉRAL	90 323 844	80 550 182

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Gros entretien	145 300	421 756	87 875	4 125	475 056
Risques et charges	228 016	121 340	66 465	-	282 891
Créances douteuses	5 556 713	839 321	2 153 384	56 257	4 186 393
TOTAL	5 930 029	1 382 417	2 307 724	60 382	4 944 340

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DÉCEMBRE 2022

MONTANT PROVISION 01/01/2022	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2022
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	
145 300	0	421 756	-	92 000	475 056
		421 756		92 000	

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	DURÉE	MONTANT PROVISION 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur 2022	92 000	5	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	30 160	4	345 451
Dépenses prévisionnelles sur 2024	-	3	51 645
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	2	27 000
Dépenses prévisionnelles sur 2026	23 140	1	45 960
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	5 000
TOTAL	145 300		475 056

VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	176 074	203 062
Solde de charges de reddition	384 221	285 397
Charges sur locaux vacants	325 201	310 648
Travaux - Remise en état	257 008	114 950
Charges non récupérables	492 234	406 284
Pertes sur créances irrécouvrables	56 257	-
Dotations pour créances douteuses	839 321	1 944 595
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2 530 317	3 264 937

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	1 745 465	1 696 476
Charges immobilières refacturables	1 880 153	1 765 671
Autres charges refacturables	243 901	159 173
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	3 869 519	3 621 321

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	28 521	25 100
Honoraires évaluateurs immobiliers	112 562	29 408
Honoraires dépositaire	72 487	71 344
Cotisations	4 979	5 032
Frais d'acquisition des immeubles	436 959	-
Frais de cession des immeubles	723	-
Autres frais	68 986	50 412
Contribution économique territoriale	242 625	160 976
Impôt sur les revenus belges	165 332	111 232
Impôt sur les revenus allemands	290 968	251 535
Impôt sur les revenus espagnols	(131 581)	302 392
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	1 292 561	1 007 431

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	16 000
Charges diverses	2	6 002
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	16 002	22 002

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022
Commissions gestion immobilière	2 611 336
Commissions sur arbitrages	190 551
Commissions de souscription	2946687
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5 748 574

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022	EXERCICE 2021
Emprunts immobiliers	50 000 000	50 000 000
Autres emprunts	-	-
TOTAL	50 000 000	50 000 000

FINANCEMENT 2022

AU 31/12/2022, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV : 	
Montant de la dette totale	50 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2022	50 000 000 €
Intérêts sur tirage	659 028 €
Commissions de non-utilisation	0 €
Étalement du CAP	193 427 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	0 €
Ratio LTV < 20 %	Respecté
Ratio ICR > 200 %	Respecté

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Somme à verser sur VEFA	0	477 563
ENGAGEMENTS REÇUS		
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Valorisation CAP	1 518 237	103 025
GARANTIES DONNÉES		
Promesse d'affectation hypothécaire sur emprunt	63 250 000	63 930 000
GARANTIES REÇUES		
Garantie	607 928	310 065
Garantie à première demande	318 962	526 850
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	399 869	974 407

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	48,74	75,41 %	53,85	85,67 %	51,11	91,43 %	51,85	95,06 %	49,82	90,47 %
Produits financiers avant P. L.	0,01	0,01 %	0,29	0,45 %	0,21	0,37 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	15,89	24,58 %	8,72	13,88 %	4,58	8,21 %	2,70	4,95 %	5,25	9,54 %
TOTAL	64,64	100,00 %	62,86	100,00 %	55,90	100,00 %	54,55	100,00 %	55,07	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	12,69	19,64 %	10,78	17,15 %	7,94	14,20 %	6,30	11,56 %	8,44	15,32 %
Autres frais de gestion	8,85	13,69 %	4,80	7,65 %	4,55	8,15 %	2,78	5,10 %	3,18	5,78 %
Entretien du Patrimoine	1,14	1,76 %	0,52	0,82 %	0,15	0,26 %	0,18	0,33 %	0,38	0,69 %
Charges locatives non récupérables	0,99	1,53 %	2,87	4,56 %	1,57	2,82 %	1,77	3,24 %	2,11	3,82 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	23,67	36,62 %	18,97	30,18 %	14,21	25,43 %	11,03	20,23 %	14,10	25,61 %
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	0,17	0,26 %	-0,37	-0,58 %	0,06	0,10 %	-0,02	-0,04 %	0,48	0,87 %
Autres	0,65	1,00 %	-0,32	-0,51 %	3,96	7,08 %	0,61	1,11 %	-1,93	-3,51 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,82	1,27 %	-0,69	-1,09 %	4,02	7,18 %	0,59	1,07 %	-1,45	-2,64 %
TOTAL DES CHARGES	24,49	37,89 %	18,28	29,09 %	18,23	32,61 %	11,62	21,30 %	12,66	22,97 %
RÉSULTAT COURANT	40,15	62,13 %	44,58	70,93 %	37,67	67,40 %	42,93	78,71 %	42,41	77,03 %
Variation du report à nouveau	-1,34	-2,06 %	-0,42	-0,65 %	-0,21	-0,36 %	3,21	5,90 %	-0,79	-1,41 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	41,49	64,19 %	45,00	71,60 %	37,80	67,78 %	39,72	72,82 %	43,20	78,45 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	41,49	64,19 %	45,00	71,59 %	37,80	67,77 %	39,72	72,82 %	43,20	78,45 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, soit 599 476 parts pour l'exercice 2018, 633 599 parts

pour l'exercice 2019, 662 173 parts pour l'exercice 2020, 681 284 parts pour l'exercice 2021 et 681 228 parts pour l'exercice 2022.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

Au 31 décembre 2022, 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 sont les suivants :

- rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : 5 088 533 € ;
- autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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-bails, 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-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

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

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

Levier selon la méthode brute :
114 %

Levier selon la méthode engagement :
108 %

EXPERTS IMMOBILIERS

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

- expert externe en évaluation
JONES LANG LASALLE EXPERTISES,
responsabilité à hauteur de 5 M€ maximum par sinistre

INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI PIERRE PLUS
Identifiant d'entité juridique : 969500JZBWV3ZPBHM258

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

☐ Oui ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	☒ Non ☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___ % d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables
--	--

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- ▶ **réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**
Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement ;

- ▶ **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**
100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis ;
- ▶ **amélioration de la performance ESG globale en exploitation**
Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit ESG et, le cas échéant, d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour ces nouveaux actifs.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2022	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique ^[1]	0	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ^[1]	0	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 ^[2]	90	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini ^[2]	90	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	79,66	%

[1] Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 72 % des actifs du fonds en valeur.

[2] Périmètre couvert : acquisitions de l'année 2022.

... ET PAR RAPPORT AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES ?

Non applicable.

QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTENDAIT PARTIELLEMENT RÉALISER ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE A-T-IL CONTRIBUÉ À CES OBJECTIFS ?

Non applicable.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER A PARTIELLEMENT RÉALISÉS N'ONT-ILS PAS CAUSÉ DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Non applicable.

► Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable.

► Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Non applicable.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Durant l'année 2022, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

► lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire ;

► en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

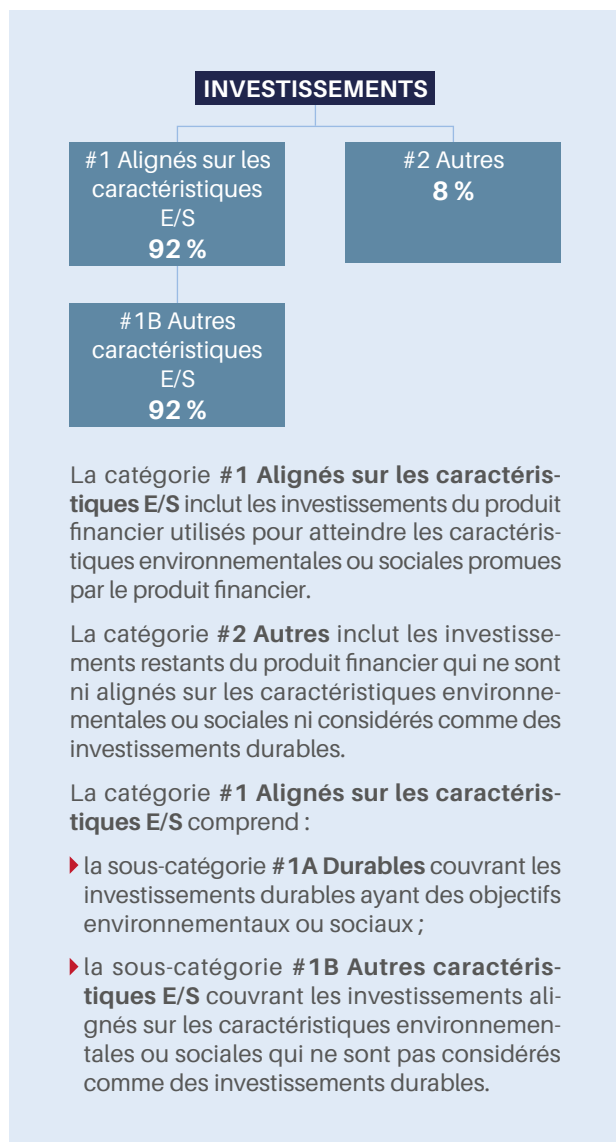
QUELS SONT LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Sainte-Eulalie - CC Sainte-Eulalie Aquitaine	Commerce	7,87 %	France
Hochstadt (APC)	Commerce	4,12 %	Allemagne
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	3,65 %	France
Charenton-le-Pont - 75 Paris (Snow 2)	Commerce	3,22 %	France
Metz - 13/15/17, Serpenoise	Commerce	2,85 %	France
Villejuif - 132/136, Gorki	Résidentiel	2,52 %	France
Santander, P.C. El Alisal	Commerce	2,03 %	Espagne
Massy - Hélios	Bureau	2,01 %	France
Paris 14 - 65, Brune	Commerce	1,87 %	France
Lyon - Croix-Rousse	Commerce	1,84 %	France
Aix-en-Provence - Mirabeau	Commerce	1,69 %	France
Sainte-Geneviève-des-Bois - 19, Croix-Blanche	Commerce	1,60 %	France
Hyères - 38, Hilaire	Commerce	1,60 %	France
Madrid - Villaverde, Lidl	Commerce	1,54 %	Espagne
Montpellier - Verdun	Commerce	1,53 %	France

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

Sur la période 2022, la SCPI n'a aucun investissement lié à la durabilité.

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?



La part des investissements de la SCPI alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 92 %.

DANS QUELS SECTEURS ÉCONOMIQUES LES INVESTISSEMENTS ONT-ILS ÉTÉ RÉALISÉS ?

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- actifs immobiliers : bureau, logistique, résidentiel et commerce.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE^[1] ?

- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses^[2]

- 0 % Chiffre d'affaires
- 0 % CAPEX
- 0 % OPEX

Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines^[2]

- 0 % Chiffre d'affaires
- 0 % CAPEX
- 0 % OPEX

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL NON ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Non applicable.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

[2] Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Non applicable.

QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET EXISTAIT-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- ▶ mise en place de système de suivi des consommations énergétiques ;
- ▶ réalisation éventuellement d'audits énergétiques ;
- ▶ à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG ;
- ▶ définition si besoin de plans d'action énergétiques et ESG ;
- ▶ en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

TABLEAU 1 DÉCLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Acteur des marchés financiers : SCPI PIERRE PLUS - LEI : 969500JZBWV3ZPBHM258

RÉSUMÉ

LA SCPI PIERRE PLUS prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI PIERRE PLUS.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- ▶ l'efficacité énergétique ;
- ▶ les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- ▶ la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>.

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	Non applicable	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	-
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	89,37 % ^[1]	Non applicable	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficients est très exigeant ce qui explique le faible taux	-

[1] Taux de couverture réel : 74,78 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

AUTRES INDICATEURS RELATIFS AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- ▶ part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues par l'article 7]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Non applicable.

TABEAU 2
INDICATEURS CLIMATIQUES, ET AUTRES INDICATEURS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT, SUPPLÉMENTAIRES

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	95,21 % ^[1]	Non applicable	-	-

[1] Taux de couverture réel : 80,95 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI PIERRE PLUS AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS À L'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

La SCPI PIERRE PLUS respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m² et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m².

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

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- ▶ réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030 ;
- ▶ réduire les risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols ;
- ▶ améliorer la performance ESG globale en exploitation.

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

Le portefeuille PIERRE PLUS inclut la biodiversité dans ses priorités. Cela se concrétise dans une démarche consistant à « Éviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité du portefeuille. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

Le portefeuille PIERRE PLUS est géré en cohérence avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992, notamment en respectant les principes ci-dessous :

- ▶ la conservation de la biodiversité ;
- ▶ l'utilisation durable de ses éléments ;
- ▶ le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques.

La gestion s'appuie également sur la stratégie nationale Biodiversité.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

COOPÉRATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.). Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

MESURES GÉNÉRALES EN VUE DE LA CONSERVATION ET DE L'UTILISATION DURABLE

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

CONSERVATION ET SURVEILLANCE

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

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

Les indicateurs suivis peuvent être :

- ▶ pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique ;
- ▶ pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts ;
- ▶ le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

RECHERCHE ET FORMATION

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

ÉDUCATION ET SENSIBILISATION

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

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

a. Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques. S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

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

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

Indicateur de la réglementation Disclosure : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITÉ LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA BIODIVERSITÉ

a. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

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

Pour la SCPI PIERRE PLUS, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'études extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

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

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition :

- ▶ monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion ;
- ▶ contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

La réduction des risques ESG dont la biodiversité s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligences.

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

Ils sont priorisés selon :

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

b. Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

CATÉGORIE	RISQUE	CARACTÈRES					HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉO- GRAPHIQUE
		ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE					
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			×		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie Toutes
	ICPE	×		×	×	continu	faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie Toutes
	Énergie	×			×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie Toutes
	CO ₂	×	×		×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie Toutes
	Biodiversité		×		×	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie Toutes
	Transports		×	×		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie Toutes
	Bien-être	×			×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie Toutes
	Santé	×			×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie Toutes
Risques de contentieux	Matériaux contenant de l'amiante	×				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie Toutes
	Plomb	×				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie Toutes
	Bruit	×				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	ICPE	×				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	Déchets	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	Eau	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	Énergie	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	CO ₂	×	×			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	Biodiversité	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	Transports	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	Bien-être	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	Santé	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes
	Climat	×	×			continu	fort	30 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants ; SC : Société civile ; ONG : Organisation non gouvernementale ; R : Riverains

Pour les nouvelles acquisitions, un audit ESG est réalisé. Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

PONDÉRATION DES CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE DANS L'AUDIT ESG À L'ACQUISITION

PILIER	CRITÈRES	POIDS DANS LA NOTE ESG GLOBALE
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	6 %
	Déchets	8 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- risques physiques : gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé ;
- risques de transition : impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire ;
- risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire.

c. Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Cf. tableau ci-dessus.

d. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la Société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mise en place si nécessaire de mesures correctives.

e. Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'action ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution de sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Les budgets ESG au titre de l'année 2022 s'élèvent à 72 800 €, comprenant le coût des audits énergétiques et environnementaux réalisés dans le cadre des nouvelles acquisitions.

f. Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

CRITÈRES MÉTHODOLOGIQUES

a. Qualité des données utilisées

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques, des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulations thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la Société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développée. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

b. Risques liés au changement climatique

Pour l'instant ce critère n'est pas adressé par cette SCPI.

c. Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- la destruction de la biodiversité lors de projets de constructions, chantiers et aménagements réalisés ;
- la destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols ;
- la pollution des sols, de l'air, de l'eau ;
- des pollutions lumineuses ou sonores.

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Mesdames et Messieurs les porteurs de parts,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de votre société pour l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Au titre de l'exercice 2022, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu, à cet effet, toutes les informations et les explications souhaitées, ainsi que, lors de chacune de nos réunions, les documents nécessaires à la bonne tenue des conseils, de la part de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes de notre SCPI.

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

SITUATION DU PATRIMOINE

Sur l'exercice 2022, le conseil a noté la quasi-stabilité du taux d'occupation financier (TOF) à 93,09 %. Il ambitionne néanmoins de retrouver rapidement et durablement un TOF supérieur à 95 % hors éléments exceptionnels.

Durant l'année, la Société de gestion n'a procédé qu'à un arbitrage à la vente et à quatre acquisitions en France, en lien avec la SCPI Actipierre Europe, pour un montant en quote-part de plus de 31 M€ dans les domaines de la logistique, du commerce parisien et dans des retail parcs. Notre SCPI reste ainsi en situation de surinvestissement à 55,3 M€ soit un montant légèrement supérieur à l'emprunt souscrit de 50 M€ permettant ainsi un effet relutif sur nos résultats.

VALEUR DU PATRIMOINE (ET VALEUR DES PARTS)

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises au 31 décembre 2022 est en diminution de 1,81 % (652 M€) sur 2021, traduisant la baisse des valeurs des actifs commerciaux. La décomposition de cette valeur est d'environ 401 M€ pour les biens immobiliers détenus en direct et d'environ 250 M€ pour la valeur nette réactualisée des titres des SCI détenues.

Déterminée sur la base des expertises ci-dessus, la valeur de reconstitution de votre SCPI a décliné de 2,66 % sur 2021, et est inférieure au prix de souscription.

Le conseil reste particulièrement vigilant sur ce point. Pour cette raison, il soutient la Société de gestion dans sa stratégie d'arbitrage des quelques actifs non stratégiques et peu performants du portefeuille de notre SCPI sur l'exercice 2023 malgré un contexte de marché moins favorable.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Sur l'exercice 2022, la collecte de PIERRE PLUS s'est montrée faible avec une création de 29 803 parts (pour un montant de 4,4 millions). Ce niveau de collecte n'est pas apparu pénalisant sur l'exercice 2022, toutefois il pourrait le devenir sur 2023, dans l'hypothèse où le refinancement de la dette de 50 millions se ferait à des conditions proches ou supérieures au rendement des actifs.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 22 mars dernier en présence du Commissaire aux comptes a été consacrée à l'examen du compte de résultat de l'exercice 2022. Les principaux chiffres figurant dans le rapport de la Société de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous apparaissent importants.

L'exercice social de votre SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2022 de 28 892 215 € correspondant à un résultat par part en jouissance de 43,20 €. Le dividende versé au titre de l'exercice a été de 44,10 € brut, compte tenu d'une distribution de plus-values à hauteur de 0,90 euro par part en complément. En intégrant l'impact de la fiscalité étrangère, conformément à la nouvelle méthode de calcul préconisée par l'ASPIM, le taux de distribution 2022 a donc été de 4,06 %, en très légère progression sur 2021 (4,03 %).

STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

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

Les investissements hors France (actuellement 21 % des actifs détenus) remplissent aussi cette mission, et font, de surcroît, bénéficier les porteurs de parts d'une fiscalité plus clémentine.

Au cours de l'exercice 2022, la Société de gestion a présenté au conseil une opération de fusion-absorption de notre SCPI, visant à pallier la faiblesse de la collecte liée au désintérêt de certains réseaux bancaires et permettant à l'ensemble fusionné d'atteindre un effet de taille permettant de répondre à la demande des assureurs et de créer une des plus grosses SCPI de commerce du marché français. Cette opération vise aussi à doper la collecte permettant ainsi de saisir des opportunités de marché

ayant un effet relatif sur les résultats et à accélérer son internationalisation et le renouvellement du patrimoine. Votre conseil a donc désigné certains de ses membres en vue de négocier, au mieux des intérêts des porteurs de parts, les termes et conditions de ce projet de fusion dans le cadre d'une commission ad hoc. Un accord équilibré nous semble avoir été atteint avec notamment l'alignement systématique des taux des différentes commissions sur le moins-disant, voire la suppression de certaines d'entre elles, mais aussi une diminution pérenne de 40 points de base de la commission de gestion d'AEW à 8,50 %. En complément, la Société de gestion ramènera cette dernière durant les exercices 2023 et 2024 à 8,20 % en cas de vote favorable à la fusion. Par ailleurs, le projet prévoit classiquement un mécanisme de rompu ou de remboursement en numéraire, dans le cas où un porteur de parts de notre SCPI ne pourrait pas obtenir un nombre entier de parts.

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

Concernant les conventions réglementées, aucune nouvelle convention n'a été conclue durant l'exercice et les conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale ont poursuivi leurs effets. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de l'Assemblée Générale Ordinaire, nous avons débattu sur les résolutions soumises à votre approbation. Celles-ci n'appelant pas d'observations particulières de la part de votre conseil, nous vous invitons, en conséquence, à les adopter car elles sont nécessaires au bon déroulement de la vie de PIERRE PLUS.

Votre conseil s'est prononcé, par ailleurs, à l'unanimité de ses membres, de manière favorable sur le projet de fusion présenté par la société et détaillé dans le paragraphe stratégie et perspectives. C'est pourquoi, nous vous invitons également à voter en faveur des résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire, relatives au projet de fusion-absorption de notre SCPI au sein d'un nouveau véhicule dénommé AEW Commerces Europe, en vue de pouvoir réaliser l'opération avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 sous réserve de l'obtention du visa AMF.

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

Pour le Conseil de surveillance,
le Président

Thierry DELEUZE



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société PIERRE PLUS,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE PLUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 » de l'annexe,

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense

KPMG SA

Pascal Lagand

Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société PIERRE PLUS,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 20 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

► **une commission de souscription**, fixée à 9 % hors taxes (soit 10,80 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 7,75 % hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25 % hors taxes à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 2 946 687,47 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

► **une commission de gestion**, fixée à 8,90 % hors taxes (soit 10,68 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 2 611 335,61€ ;

► **une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, fixée ainsi :**

- **une commission de cession** de 0,5 % hors taxes du prix de cession net vendeur.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de 7 000 €, imputée sur le compte de plus ou moins-values ;

- **une commission d'acquisition** de 2 % hors taxes des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 183 550,88 € ;

► **une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** sur le patrimoine immobilier de 2 % hors taxes sur le montant des travaux immobilisés.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux.

► **Une commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

- si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 108,33 € hors taxes (soit 130 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur).

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

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé



LE RAPPORT SUR LA RÉMUNÉRATION DES APPORTS EFFECTUÉS DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE FUSION-ABSORPTION DE LA SCPI PIERRE PLUS PAR LA SCPI ACTIPIERRE EUROPE

Mesdames, Messieurs les Associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (« SCPI ») PIERRE PLUS et conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI PIERRE PLUS (ci-après dénommée « la société absorbée ») par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE (ci-après dénommée « la société absorbante »).

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 21 avril 2023 par les représentants de la société AEW, Société de gestion des deux SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La Société de gestion AEW, commune aux deux SCPI, PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE a établi un projet de traité de fusion relatif à ces sociétés, après avis de leur conseil de surveillance respectif. Les motifs et buts de la fusion sont présentés au paragraphe II dans l'exposé du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier locatif de composition comparable, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L. 214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2023. Toutes les opérations actives et passives, faites par la société absorbée depuis le 1^{er} janvier 2023 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la société absorbante. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la société absorbante porteront jouissance à compter du 1^{er} avril 2023.

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

DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

Nous avons mis en œuvre des diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des SCPI participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport à ces valeurs.

Ces diligences ont consisté notamment à :

- ▶ prendre connaissance du contexte et des objectifs de l'opération, ainsi que du projet de traité de fusion et des méthodes d'évaluation retenues pour chacune des SCPI ;
- ▶ obtenir de la Société de gestion toutes informations nécessaires sur l'opération projetée et notamment auprès des responsables chargés de l'opération et de leurs conseils, tant pour appréhender son contexte, que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- ▶ vérifier la propriété et la libre disposition des actifs ;
- ▶ examiner le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- ▶ obtenir une lettre d'affirmation des sociétés participantes reprenant notamment les déclarations qui nous ont été faites dans le cadre de notre mission ainsi que la confirmation qu'il n'existe pas, jusqu'à la date de ce rapport, de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valorisation des apports.

MÉTHODES D'ÉVALUATION ET VALEURS RELATIVES ATTRIBUÉES AUX PARTS DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION

La valeur relative attribuée aux parts est déterminée sur la base d'une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertise des patrimoines immobiliers détenus directement et indirectement au 31 décembre 2022, déterminées par chacun des experts indépendants des SCPI et la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, hors provisions pour gros entretiens, déterminée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2022 par la Société de gestion, examinés par les conseils de surveillance s'étant tenus le 22 mars 2023 pour la SCPI PIERRE PLUS et le 31 mars 2023 pour la SCPI ACTIPIERRE EUROPE. Nous avons certifié les comptes annuels des SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE le 21 avril 2023, comptes joints en annexe au traité de fusion.

Cette valeur patrimoniale a été corrigée du résultat prévisionnel du premier trimestre 2023, des distributions envisagées ainsi que des incidences des cessions d'actifs immobiliers réalisées ou envisagées à ce jour, pour établir les valeurs par part suivantes :

- ▶ 866,86 € par part pour la SCPI PIERRE PLUS ;
- ▶ 178,97 € par part pour la SCPI ACTIPIERRE EUROPE.

La méthode de détermination de la valeur patrimoniale attribuée aux parts, ainsi que le calcul des valeurs, fait l'objet d'une présentation détaillée dans la deuxième partie du projet de traité de fusion.

Le choix de l'utilisation des valeurs patrimoniales pour déterminer la valeur des parts nous semble approprié au regard des caractéristiques des deux SCPI, notamment du fait de la détention d'actifs immobiliers comparables et de leur vocation à distribuer des revenus réguliers à leurs associés.

CRITÈRES D'ÉVALUATION ÉCARTÉS

Les autres méthodes de valorisation du type discounted cash-flow, comparaison avec des sociétés comparables ou multiples ont été écartées car elles ne sont pas adaptées aux caractéristiques des SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE et aux méthodes couramment utilisées pour ce type d'opération par le marché.

APPRÉCIATION DU CARACTÈRE ÉQUITABLE DU RAPPORT D'ÉCHANGE PROPOSÉ

RAPPORT D'ÉCHANGE PROPOSÉ PAR LES PARTIES

À l'issue des calculs établis par votre Société de gestion, le rapport d'échange ressort par convention à 1 part de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part de la SCPI PIERRE PLUS.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, dans le cas où un associé de la SCPI absorbée ne pourrait obtenir en échange de l'ensemble de ses parts un nombre entier de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, il pourra recevoir :

- ▶ soit le nombre entier de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à la SCPI ACTIPIERRE EUROPE ;
- ▶ soit le nombre entier de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE au profit de l'associé.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de la part de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE retenue pour déterminer la parité de fusion, soit 178,97 €.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI PIERRE PLUS, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE.

La différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI PIERRE PLUS soit 602 878 914 € et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte dans le cadre de la gestion des rompus du choix des associés de la SCPI PIERRE PLUS entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion. Celle-ci sera inscrite au passif du Bilan de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé. En particulier, nous nous sommes appuyés sur les travaux précédemment décrits que nous avons mis en œuvre à l'effet de vérifier la pertinence des valeurs attribuées à chacune des sociétés participant à l'opération.

Nous avons apprécié le caractère équitable du rapport d'échange proposé. Nous nous sommes assurés du caractère adéquat des critères et méthodes retenus dans le projet de traité de fusion ainsi que de leur correcte application et mise en œuvre.

APPRÉCIATION DU CARACTÈRE ÉQUITABLE DU RAPPORT D'ÉCHANGE, COMMENTAIRES ET/OU OBSERVATIONS ÉVENTUELS

Nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs retenues dans le projet de traité de fusion, qui ont été déterminées selon des critères de valorisation homogènes.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 1 part de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part de la SCPI PIERRE PLUS présente un caractère équitable.

Paris la Défense, le 21 avril 2023

KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire, conformément à la loi et aux statuts de votre société, à l'effet de vous soumettre le projet de fusion-absorption par la société ACTIPIERRE EUROPE de la société PIERRE PLUS.

Vous avez pu prendre connaissance du projet de fusion signé entre les deux sociétés le 21 avril 2023, du rapport de votre Commissaire aux comptes ainsi que de l'ensemble des documents relatifs à cette fusion qui ont été mis à votre disposition.

MOTIFS DE LA FUSION

Les deux SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE présentent des stratégies d'investissement et des patrimoines très proches dans leur localisation et leur composition.

Les Conseils de surveillance des deux sociétés ont en conséquence exprimé un avis favorable sur le présent projet de fusion des deux SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE qui vise ainsi à permettre :

- ▶ une meilleure mutualisation des risques locatifs et des risques liés à la valorisation des actifs immobiliers. En effet, en réunissant les patrimoines et les revenus locatifs des deux SCPI, la nouvelle entité pourra plus facilement faire face à une difficulté affectant un ou plusieurs actifs ;
- ▶ une meilleure liquidité : le marché des souscriptions et des retraits lié à la nouvelle entité fusionnée devant offrir de plus gros volumes d'échanges que ceux des deux entités avant fusion.

APPORTS DE LA SOCIÉTÉ PIERRE PLUS

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la désignation et l'évaluation de l'actif de la société PIERRE PLUS dont la transmission est prévue au profit de la société ACTIPIERRE EUROPE interviennent sur la base des comptes de la société PIERRE PLUS arrêtés au 31 décembre 2022, étant précisé que les immeubles apportés sont retenus pour leur valeur d'expertise au 31 décembre 2022 et que les autres éléments actifs et passifs de la société PIERRE PLUS sont retenus pour leur valeur comptable.

L'opération de fusion aurait un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 de sorte que toutes les opérations actives et passives de la période intercalaire du 1^{er} janvier 2023 à la date de réalisation définitive de la fusion réalisées par la société absorbée seront reprises globalement en charge par la société ACTIPIERRE EUROPE dans ses propres comptes relatifs à l'exercice en cours à cette date, ladite société ayant de convention expresse tout le profit et la charge des opérations sociales à compter du 1^{er} janvier 2023.

Sur ces bases :

- ▶ les biens apportés étant estimés à 695 677 576 € ;
- ▶ et le passif à prendre en charge s'élevant, sauf mémoire à 92 798 662 € ;
- ▶ le montant de l'actif net apporté s'élèverait, (sauf mémoire) à 602 878 914 €.

La société ACTIPIERRE EUROPE reprendrait également les engagements hors bilan donnés ou reçus par la société PIERRE PLUS au 31 décembre 2022.

RAPPORT D'ÉCHANGE

Pour déterminer la parité d'échange permettant de déterminer la rémunération des associés de la société PIERRE PLUS, les sociétés ont été évaluées sur la base de la valeur patrimoniale :

- ▶ PIERRE PLUS : 866,86 € par part ;
- ▶ ACTIPIERRE EUROPE : 178,97 € par part.

ÉVALUATION DES DEUX SOCIÉTÉS SUIVANT LA VALEUR PATRIMONIALE

La valeur de chacun des immeubles et la valeur des détentions indirectes composant le patrimoine de la société ACTIPIERRE EUROPE et de la société PIERRE PLUS ont fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2022 réalisée par l'expert immobilier de chacune des sociétés, à savoir 831 958 836 € pour la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, et 652 333 926 € pour la SCPI PIERRE PLUS selon les règles professionnelles en vigueur et conformément au règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 et homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Dans ce cadre, la valeur vénale, de chacun des actifs, retenue par l'expert est obtenue à partir de différentes méthodes d'évaluation :

- ▶ une méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- ▶ une méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

Cette valeur correspond donc au prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble, considéré à usage locatif, cette valeur étant déterminée hors droits et frais d'acquisition.

Par ailleurs, la valeur des détentions indirectes (SCI) composant le patrimoine de la société ACTIPIERRE EUROPE et de la société PIERRE PLUS a été déterminée par AEW selon la méthode de calcul de l'actif net réévalué, qui consiste à retenir les valeurs d'expertises des patrimoines immobiliers et la valeur nette comptable des autres actifs et passifs au 31 décembre 2022, au prorata de leur détention par les SCPI ACTIPIERRE EUROPE et PIERRE PLUS.

À la valeur du patrimoine immobilier ainsi déterminée pour chaque SCPI et présentée en annexe 2 du traité de fusion a été ajoutée la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, figurant en annexe 1 du traité de fusion, en vue d'établir la valeur suivant l'approche patrimoniale.

Les comptes de la SCPI absorbante, ACTIPIERRE EUROPE, et ceux de la SCPI absorbée PIERRE PLUS utilisés pour déterminer l'évaluation des sociétés et les parités d'échange sont ceux au 31 décembre 2022 et figurent en annexe 1 du traité de fusion.

Ces comptes ont été examinés par les Commissaires aux comptes des deux sociétés concernées et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de la société PIERRE PLUS le 2 juin 2023 et à l'Assemblée Générale de la société ACTIPIERRE EUROPE le 2 juin 2023.

L'évaluation suivant l'approche patrimoniale conduit à des valeurs au 31 décembre 2022 qui s'établissent en conséquence à :

- ▶ PIERRE PLUS : 866,86 € par part ;
- ▶ ACTIPIERRE EUROPE : 178,97 € par part.



DÉTERMINATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE

La parité a été arrêtée à 1 part de la société ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part de la société PIERRE PLUS.

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

$$X = Y + Z$$

Où

- ▶ X = nombre de parts de PIERRE PLUS détenues par chaque associé ;
- ▶ Y = nombre entier inférieur de parts de ACTIPIERRE EUROPE reçues en échange ;
- ▶ Z = fraction restante de la part de ACTIPIERRE EUROPE calculée sur la base de la valeur de 178,97 € correspondant à l'évaluation réalisée en vue de l'établissement des parités.

C'est ainsi que, sur la base de cette parité et dans le cas où un associé de la société PIERRE PLUS ne pourrait obtenir un nombre entier de parts de la société ACTIPIERRE EUROPE, l'associé de la société PIERRE PLUS aura droit :

- ▶ soit au nombre entier de parts ACTIPIERRE EUROPE immédiatement supérieur majoré d'un versement complémentaire en numéraire à la société absorbante calculé sur la base de 178,97 € par part ACTIPIERRE EUROPE ;
- ▶ soit au nombre entier de parts ACTIPIERRE EUROPE immédiatement inférieur majoré d'un remboursement en numéraire de la société absorbante à l'associé calculé sur la base de 178,97 € par part ACTIPIERRE EUROPE.

Les associés de la société PIERRE PLUS devront exercer leurs choix durant une période courant à compter du jour suivant l'assemblée de la SCPI absorbante ACTIPIERRE EUROPE et s'achevant le 30 juin 2023, par lettre adressée à cette dernière.

L'associé qui ne se sera pas prononcé dans le délai mentionné ci-dessus sera réputé avoir opté pour le remboursement en numéraire.

Pour les associés de la société PIERRE PLUS, le droit de remboursement en numéraire ou à versement complémentaire ne pourra toutefois jouer que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts et non pour chacune des parts détenues.

Nous vous demanderons d'approuver expressément les cas particuliers de traitement des rompus suivants applicables aux associés de la SCPI PIERRE PLUS :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USUFRUITIERS ET AUX NUS-PROPRIÉTAIRES

Sauf convention contraire entre eux notifiée à la société ACTIPIERRE EUROPE avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur la fusion, il appartiendra aux usufruitiers et aux nus-propriétaires des parts de la société absorbée de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur du versement en numéraire ou du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle et de transmettre leurs instructions accompagnées, le cas échéant, du versement complémentaire ci-dessus mentionné à la société ACTIPIERRE EUROPE. À défaut d'accord, s'agissant de l'exercice d'un droit consécutif à une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire, le nu-propiétaire sera seul appelé à opter du fait des dispositions de la réglementation, des statuts et de la note d'information de chacune des SCPI.

En cas de versement en numéraire de la société ACTIPIERRE EUROPE, celui-ci sera versé aux nus-propriétaires à charge pour eux de déterminer la répartition de cette somme avec l'usufruitier en accord avec ce dernier.

En cas de versement complémentaire pour la souscription de parts nouvelles, ces parts seront réputées appartenir à l'usufruitier et aux nus-propriétaires dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes.

À défaut d'option, l'usufruitier et le nu-propiétaire seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société selon les modalités ci-dessus mentionnées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INDIVISIONS

Sauf convention contraire entre les co-indivisaires, notifiée à la société ACTIPIERRE EUROPE avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire, il appartient aux co-indivisaires des parts de la société absorbée statuant à l'unanimité de décider de l'option choisie et de faire parvenir par écrit à la société ACTIPIERRE EUROPE, dans le délai ci-dessus mentionné, les instructions requises accompagnées, le cas échéant, du versement de la somme complémentaire.

Le versement en numéraire et, le cas échéant, l'attribution de parts nouvelles souscrites à la suite du versement complémentaire, seront remis au représentant de l'indivision, à charge pour ce dernier d'effectuer sous sa responsabilité la répartition du remboursement en numéraire.

À défaut d'option, ou à défaut d'unanimité dans leur décision, les co-indivisaires seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NANTISSEMENTS

Les parts de la société absorbée faisant éventuellement l'objet d'un nantissement seront purement et simplement remplacées par les parts nouvelles créées par la société ACTIPIERRE EUROPE en rémunération de l'apport.

Les associés qui ont acquis la propriété de parts de la société PIERRE PLUS en finançant leur prix d'acquisition au moyen d'un prêt assorti d'un nantissement au profit du créancier sont invités à informer ce dernier de la fusion.

À défaut d'instruction contraire du créancier nanti, l'éventuel versement en numéraire consécutif à l'absorption de la société sera effectué au profit dudit créancier. Il en sera de même de toutes parts nouvelles souscrites à la suite d'un versement complémentaire des associés.

Les dispositions qui précèdent seront applicables à défaut de dispositions contraires dûment signifiées à la société.

AUGMENTATION DE CAPITAL

La société ACTIPIERRE EUROPE autorisera la Société de gestion à augmenter le capital social de la société d'un montant maximal de 538 829 440 €, par création d'un maximum de 3 367 684 parts sociales, devant permettre l'attribution à chaque associé de la société PIERRE PLUS de 1 part ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part PIERRE PLUS. À ce montant s'ajoutera le cas échéant le montant nécessaire à l'émission des parts auxquelles les associés de la société PIERRE PLUS pourraient souscrire au titre de l'exercice des rompus.

Les parts nouvelles de la société ACTIPIERRE EUROPE porteront jouissance au 1^{er} avril 2023 et auront droit à toutes les distributions décidées à compter de la réalisation de la fusion. Elles seront entièrement assimilées aux parts composant le capital, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Les parts nouvelles seront cessibles dès la réalisation de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE EUROPE.

DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ PIERRE PLUS

La société PIERRE PLUS sera dissoute de plein droit dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE EUROPE effectuée au titre de la fusion par absorption de la société PIERRE PLUS, le 30 juin 2023, soit à l'issue du délai d'option des associés de la SCPI PIERRE PLUS pour le remboursement du rompu ou le versement d'une souscription complémentaire.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la société PIERRE PLUS, étant donné que le passif de cette société sera entièrement pris en charge par la société ACTIPIERRE EUROPE et que les parts créées par cette dernière à titre d'augmentation de capital, en rémunération des apports de la société PIERRE PLUS, seront directement attribuées aux associés de la société dès la réalisation de l'augmentation de capital, soit au plus tard le 30 juin 2023.

Nous espérons que les différentes résolutions qui vous sont soumises auront votre approbation. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez souhaiter sur l'opération de fusion et les résolutions qui vous sont soumises.

AEW

Société de gestion



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 2 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1► lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 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 2022 ;
- 8► quitus à donner à la Société de gestion ;
- 9► nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 10► prélèvement sur la prime d'émission ;
- 11► imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission ;
- 12► distribution exceptionnelle de prime d'émission.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 13► examen et approbation du projet de fusion-absorption signé avec la société ACTIPIERRE EUROPE ;
- 14► dissolution de la société PIERRE PLUS sous réserve et à compter de la réalisation définitive de la fusion ;
- 15► approbation des clauses spéciales du projet de fusion concernant les usufruitiers et nus-propriétaires, les indivisions, les nantissements ;
- 16► pouvoirs en vue des formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 28 892 214,69 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 589 351,94 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 15 219,49 € conformément à l'article 9 des statuts forme un résultat distribuable de 31 496 786,12 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 29 428 988,40 € ;
- au report à nouveau, une somme de : 2 067 797,72 €.

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 645 423 711 €, soit 934,55 € 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 602 887 645 €, soit 872,96 € 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 707 163 798 €, soit 1 023,95 € 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 2022 à la somme de 421 279 420 €.

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 2022.

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 2 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 2025, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Cyril BOURGUIGNON (C)			
Monsieur Christian BOUTHIE (C)			
Monsieur Michel CATTIN (C)			
Monsieur Alain FONTANESI (C)			
Monsieur Guy GALLIC (C)			
JAKOTHAI (C)			
Monsieur Aurélien ROL (C)			
STEREO T&P (C)			
Monsieur Cyrille VASSANT (C)			
Monsieur Thierry VIAROUGE (C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

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

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 9 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, d'un montant de 2,99 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et du rapport de la Société de gestion, décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 123 727,18 € sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, et sous la condition suspensive de l'approbation de la fusion par les Assemblées Générales Extraordinaires des sociétés PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE, autorise la Société de gestion à distribuer aux associés présents à la date de ladite distribution un montant de 4 € maximum par part, par prélèvement sur le compte prime d'émission.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, conformément à l'article 587 du Code civil, et à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

La distribution sera réalisée avant le 30/06/2023.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance du projet de fusion, en date du 21 avril 2023, contenant les bases de la fusion envisagée prévoyant l'absorption de la société PIERRE PLUS par la société ACTIPIERRE EUROPE, société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège social est à Paris (13^e) - 43 avenue Pierre Mendès France, identifiée sous le numéro 500 156 229, RCS Paris, ainsi que des comptes sociaux de chacune de ces sociétés arrêtés au 31 décembre 2022 ;
- entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes ;
- décide d'approuver purement et simplement le principe et les modalités de cette fusion sur les bases arrêtées par la Société de gestion des deux sociétés, moyennant l'attribution aux associés de la société PIERRE PLUS de 1 part de la société ACTIPIERRE EUROPE pour 0,206 part de la société PIERRE PLUS, sous réserve de l'approbation dudit projet par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE EUROPE et de la réalisation de l'augmentation de capital.

Quatorzième résolution

Comme conséquence de la résolution qui précède et sous les mêmes réserves que celles visées à ladite résolution, l'Assemblée Générale prend acte de ce que la société PIERRE PLUS sera dissoute de plein droit dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE EUROPE effectuée au titre de la fusion par absorption de la société PIERRE PLUS, le 30 juin 2023, soit à l'issue du délai d'option des associés pour le remboursement du rompu ou le versement d'une souscription complémentaire.

Elle constate qu'il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la société PIERRE PLUS, étant donné que le passif de cette société sera entièrement pris en charge par la société ACTIPIERRE EUROPE et que les parts créées par cette dernière à titre d'augmentation de capital, en rémunération des apports de la société PIERRE PLUS, seront directement attribuées aux associés de la société PIERRE PLUS dès la réalisation de l'augmentation de capital, soit au plus tard le 30 juin 2023.

À cet effet, les associés pourront soit obtenir le remboursement du rompu, soit verser en espèces le complément nécessaire à l'attribution d'une part complémentaire, étant entendu que ce droit ne pourra être mis en œuvre que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts et non pour chacune des parts détenues par lui.

Quinzième résolution

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

► Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-proprétaires

Sauf convention contraire entre eux notifiée à la société ACTIPIERRE EUROPE avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur la fusion, il appartiendra aux usufruitiers et aux nus-proprétaires des parts de la société PIERRE PLUS de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur du versement en numéraire ou du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle et de transmettre leurs instructions accompagnées, le cas échéant, du versement complémentaire ci-dessus mentionné à la société ACTIPIERRE EUROPE.

À défaut d'accord, s'agissant de l'exercice d'un droit consécutif à une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire, le nu-proprétaire sera seul appelé à opter du fait des dispositions de la réglementation, des statuts et de la note d'information de chacune des SCPI.

En cas de remboursement en numéraire de la société ACTIPIERRE EUROPE, celui-ci sera versé aux nus-propré-

taires à charge pour eux de déterminer la répartition de cette somme avec l'usufruitier en accord avec ce dernier.

En cas de versement complémentaire pour la souscription de parts nouvelles, ces parts seront réputées appartenir à l'usufruitier et aux nus-proprétaires dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes.

À défaut d'option, l'usufruitier et le nu-proprétaire seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société selon les modalités ci-dessus mentionnées.

► Dispositions applicables aux indivisions

Sauf convention contraire entre les co-indivisaires, notifiée à la société ACTIPIERRE EUROPE avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire, il appartient aux co-indivisaires des parts de la société absorbée statuant à l'unanimité de décider de l'option choisie et de faire parvenir par écrit à la société ACTIPIERRE EUROPE, dans le délai ci-dessus mentionné, les instructions requises accompagnées, le cas échéant, du versement de la somme complémentaire.

Le versement en numéraire et, le cas échéant, l'attribution de parts nouvelles souscrites à la suite du versement complémentaire seront remis au représentant de l'indivision, à charge pour ce dernier d'effectuer sous sa responsabilité la répartition du remboursement en numéraire.

À défaut d'option, ou à défaut d'unanimité dans leur décision, les co-indivisaires seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société.

► Dispositions applicables aux nantissemements

Les parts de la société absorbée faisant éventuellement l'objet d'un nantissement seront purement et simplement remplacées par les parts nouvelles créées par la société ACTIPIERRE EUROPE en rémunération de l'apport.

Les associés qui ont acquis la propriété de parts de la société PIERRE PLUS en finançant leur prix d'acquisition au moyen d'un prêt assorti d'un nantissement au profit du créancier sont invités à informer ce dernier de la fusion.

À défaut d'instruction contraire du créancier nanti, l'éventuel versement en numéraire consécutif à l'absorption de la société sera effectué au profit dudit créancier. Il en sera de même de toutes parts nouvelles souscrites à la suite d'un versement complémentaire des associés.

Les dispositions qui précèdent seront applicables à défaut de dispositions contraires dûment signifiées à la société.

Seizième résolution

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



PIERRE PLUS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
382 886 323 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 20-18 en date du 3/11/2020.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

