

SCPI PIERRE PLUS



SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont peu augmenté au 1^{er} semestre 2022, pour un montant net de souscriptions de 1,9 M€ (+0,3%), après une stabilité au 2^e semestre 2021. À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

La diversification en classe d'actifs a été renforcée durant le semestre par un investissement qualitatif, concrétisé pour un montant de 7,25 M€. Cette acquisition a été réalisée à Marseille, à parité avec une autre SCPI grand public gérée par AEW (voir rubrique « À la une »).

Au 30 juin 2022, PIERRE PLUS, dont un cinquième du patrimoine est situé en zone euro, présente un surinvestissement de l'ordre de 55 M€ financé à hauteur de 50 M€ par un emprunt structuré.

En matière de gestion locative, le semestre a été très actif avec 7 500 m² loués ou renouvelés. Le semestre enregistre un solde positif de 1 500 m² entre les libérations et les locations. Dans un environnement marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier du 2^e trimestre, calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM applicable au 1^{er} janvier 2022, s'établit à 92,94%.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 9,66 € et 10,80 € par part au titre des 1^{er} et 2^e trimestres 2022. L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 44,10 € par part, soit 45,46 € bruts avant les impôts français et étrangers payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés. Il intègre une distribution de plus-value fixée à 0,90 € par part versée concomitamment aux revenus du 2^e trimestre. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2022 est prévu à 4,14% à prix de souscription inchangé (4,03% en 2021).

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 10,7 Mds€ au 1^{er} semestre 2022, proche de sa moyenne décennale (10,6 Mds€). Toutefois, le montant investi du 2^e trimestre (4,6 Mds€) ressort en retrait de 15% par rapport à la moyenne décennale. Durant ce 2^e trimestre, le bureau est resté la classe d'actifs privilégiée, avec 60% des volumes, suivie par le commerce et la logistique qui représentent chacun 20%.

Le commerce totalise 940 M€ investis au 2^e trimestre, soit un peu plus du double que sur la même période 2021, poussé par des grosses opérations qui représentent 40% des volumes. Au 30 juin, si les taux de rendement prime restent stables pour les pieds d'immeubles (3%), ils se contractent pour les centres commerciaux (4,20%) et les retail parks (5%). Après un rebond de 10% en 2021, la croissance des ventes du commerce de détail devrait rester modérée en 2022, à +1,1%, avec un pouvoir d'achat des ménages érodé par la guerre en Ukraine et l'inflation grandissante. Ainsi, les écarts de croissance des ventes, très disparates selon les secteurs (+15% pour le sport, +7% pour l'équipement maison, -8% pour l'habillement, -10% pour la beauté), pourraient être un premier signe d'arbitrage des consommateurs.

Déjà revus à la baisse lors de la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent en moyenne stables. Les centres commerciaux prime connaissent quant à eux plutôt une évolution baissière, avec quelques exceptions, comme Paris ou Toulouse, où la stabilité est de mise.

Fortement industrialisée, l'économie allemande est perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières ainsi que les ruptures sur les chaînes d'approvisionnement déjà présentes avant la guerre en Ukraine, limitant ainsi les perspectives de croissance (1,3% en 2022 et 0,9% en 2023). Les aides gouvernementales ne suffisent pas à compenser la perte de pouvoir d'achat liée à une inflation qui devrait atteindre près de 7% en 2022. Ainsi, les ventes en commerce de détail devraient décroître de -1,2% en 2022. Pour autant, les valeurs locatives prime restent stables sur un an, maintenues par la concurrence croissante du secteur. Les taux de rendement prime se composent : 4,80% pour les centres commerciaux et 2,75% pour les commerces de pieds d'immeubles.

En Espagne, la hausse du prix de l'énergie pousse également l'inflation à des niveaux élevés, près de 8% attendus en 2022. Cependant, à court terme, la croissance espagnole serait soutenue, grâce aux services et au tourisme, et avoisinerait les 4,5% en 2022, puis 2% en 2023. Les valeurs locatives prime restent stables sur un an. Le taux de rendement prime pour les commerces de pied d'immeuble reste stable sur un an, à 3,50%, et se décompose à 5,75% pour les centres commerciaux.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ MARSEILLE

Le 6 janvier 2022, PIERRE PLUS a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et à parité avec une autre SCPI gérée par AEW, une plateforme de logistique urbaine/messagerie située dans le 15^e arrondissement marseillais, pour un montant total de 14,5 M€.

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.



Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2022

10 258 associés

688 508 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :

1 098,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2021

616 177 610 € (897,45 €/part)

CAPITALISATION

755 981 784 €

au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

92,94% (trimestriel)

DISTRIBUTION

PRÉVISIONNELLE 2022

45,46 €/part

(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

44,10 €/part

(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION

PRÉVISIONNEL 2022

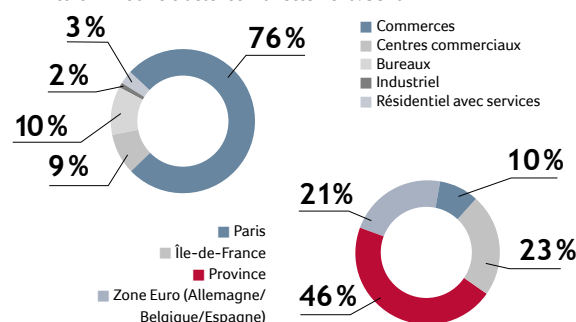
4,14%

(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 62%

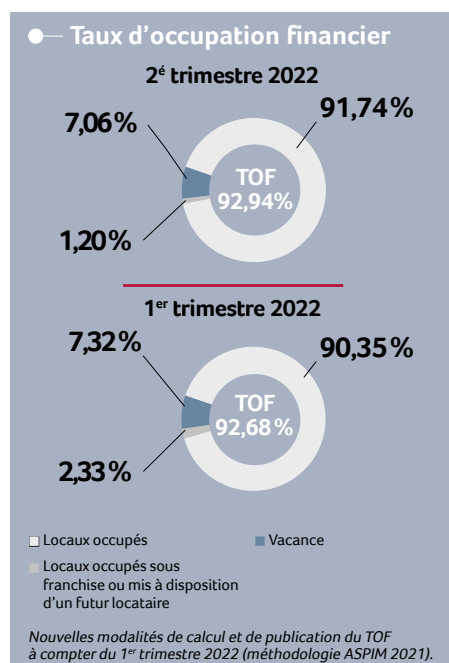
Actifs immobiliers détenus indirectement : 38%



Évolution du capital

	2 ^e semestre 2021	1 ^{er} semestre 2022
Nombre d'associés	10 026	10 258
Nombre de parts	686 585	688 508
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	6 975	20 058
Souscriptions compensées par des retraits	6 975	18 135
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	1 443	0
Capital social en euros	418 816 850	419 989 880
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	725 761 626	727 873 080

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Nice (06) – 455, Promenade des Anglais : bureaux acquis en 2007 – 428 m² – Prix de cession : **1,4 M€**

● Investissements

- Marseille (13) – 199, avenue Ibrahim Ali (indivision de 50 %) – locaux industriels – 3 377 m² – **7,25 M€** (6/01/2022)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 3 896 m²

Millau (12) : **144 m²**
 Sainte-Eulalie (33) : **557 m²**
 Saint-Maur (36) : **1 123 m²**
 Saint-Priest (69) : **93 m²**
 Metz (57) : **1 584 m²**
 Sèvres (92) : **60 m²**
 Allemagne : **335 m²**

● Taux d'occupation physique

94,08 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 227 833 m²
 Surfaces vacantes : 13 490 m²

◆ Libérations : 2 421 m²

Paris (6^e) : **23 m²**
 Sèvres (92) : **60 m²**
 Millau (12) : **49 m²**
 Sainte-Eulalie (33) : **227 m²**
 Blois (41) : **254 m²**
 Metz (57) : **667 m²**
 Illkirch-Graffenstaden (67) : **207 m²**
 Avignon (84) : **213 m²**
 Allemagne : **417 m²**
 Belgique : **304 m²**

Par ailleurs, huit baux portant sur 3 633 m² sur sept sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2022, calculés mi-juillet 2022, s'établissent respectivement à 96,10 % et 96,02 % (99,15 % et 93,46 % pour les 3^e et 4^e trimestre 2021).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division:

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

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.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2022 s'établit à -10,71 % contre 1,43 % au 31/12/2021. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	29/04/2022	29/07/2022
Acompte par part ⁽¹⁾	10,80 €	11,70 € ⁽⁴⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	10,80 €	11,70 € ⁽⁴⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	10,80 €	11,70 € ⁽⁴⁾

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

(4) Dont versement de 0,90 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2022 (souscription effectuée avant décembre 2021) ou au 1^{er} avril 2022 (souscription effectuée avant mars 2022), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2022.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadéquat de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.



Indicateurs de performances

Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2016-2021)	2,19 %
TRI 10 ans (2011-2021)	4,35 %
TRI 15 ans (2006-2021)	6,10 %

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	1 098,00 €
Prix de la part au 30/06/2022	1 098,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle 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 votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources étrangères.

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

Le TRI de PIERRE PLUS doit s'apprécier en tenant compte que le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole.

Taux de distribution

Taux de distribution 2021	4,03 %
Taux de distribution 2022 (prévision)	4,14 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre : - d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé, - et d'autre part le prix de souscription au 1er janvier de l'année « n ».

Concernant PIERRE PLUS, un associé bénéficie d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, qui s'apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle. Les revenus fonciers belges supportent une imposition locale définitive (l'associé ne supporte pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficie donc pas d'un crédit d'impôt).



Conditions de souscription et de retrait des parts

Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	488,00 €
Prix de souscription	1 098,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum deux parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites à partir du 1^{er} octobre 2020 portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.**

Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 1^{er} octobre 2020, l'associé se retirant perçoit la somme de 999,18 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur les registres de la SCPI.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 130 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, 66 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 76 091 €.



Fiscalité

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne, et de 24,75 % pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de sources allemande et espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne et en Espagne. En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- ◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif ;
- ◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand ou espagnol supérieure au montant de

l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de sources allemande et espagnole.

Imposition des revenus de source belge

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges déductibles, des actifs sis en Belgique supportent actuellement une imposition locale de 33,99%. Il s'agit d'une fiscalité définitive. Les porteurs de parts ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt.

En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source belge.



Vie sociale

Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 33,07 %.

Elle a approuvé les quinze résolutions présentées avec une large majorité variant de 97,63 % à 98,99 %.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de sept membres du Conseil de surveillance (sept candidats résolution 9).

Ont ainsi été élus : M. Thierry DELEUZE (réélu), M. Philippe CARPENTIER (réélu), M. Eric FREUDENREICH (réélu), M. Frédéric BODART (réélu), M. Jean SIMONIN (réélu), M. Georges PUIPIER (réélu), AAAZ SCI (élue).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire, dont le texte intégral figure en pages 58 et 59 du rapport annuel 2021, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW Ciloger est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI PIERRE PLUS n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques

quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI PIERRE PLUS publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable.

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.
Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

PIERRE PLUS

Société civile de placement immobilier

à capital variable

382 886 323 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

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

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com – www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com

