

SCPI PIERRE PLUS



SEMESTRE 2019

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2019 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2020

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont augmenté de 5% en 2019, représentant un montant net de souscriptions de 33 M€. Durant le 2^e semestre 2019, PIERRE PLUS a concrétisé une acquisition qualitative de 17 M€ dans un immeuble de bureaux au cœur du pôle tertiaire de Massy (voir rubrique «À la Une»). Aucun arbitrage n'a été réalisé durant la période.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 166 sites différents sur 4 pays, totalisant près de 225 000 m², et compte 402 locataires (90% d'enseignes nationales ou internationales). L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 693,5 M€. À cette même date, PIERRE PLUS est toujours en surinvestissement, à hauteur de 55,7 M€, partiellement couvert par un emprunt bancaire de 50 M€ conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale.

En matière de gestion immobilière l'année 2019 a été très active, avec 6 778 m² loués ou renouvelés et 6 797 m² libérés. Le taux d'occupation financier moyen 2019, à 93,78%, se maintient à un niveau satisfaisant. Le taux d'encaissement des loyers est de 100,05% sur l'année.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3^e et 4^e trimestres, soit 11,25 € par part, est conforme aux prévisions. La distribution annuelle est de 45,00 € par part, en progression de 2,5% par rapport à 2018, et le taux de distribution annuel s'établit à 4,1% sans intégrer les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers étrangers (à 4,11% avant prise en compte de la fiscalité définitive belge). Pour 2020, le taux de distribution est estimé entre 4% et 4,05% (hors fiscalités) sur la base du prix de souscription actuel.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Dans un contexte international relativement incertain, les investissements en immobilier d'entreprise en France dépassent 35 Mds € en 2019 (+9% par rapport à 2018) et enregistrent un nouveau record, dynamisés par les investisseurs étrangers (44%). Le Grand Paris ressort comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis. Le marché a été porté par les transactions de plus de 200 M€ qui représentent 44% du volume.

Le bureau reste toujours le type d'actif majoritaire avec près de 70% du volume total d'investissement. Les surfaces de bureaux commercialisées aux utilisateurs en Île-de-France au cours de l'année 2019 sont en baisse de 10% par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018, tout en restant en phase avec la moyenne décennale. Les loyers des bureaux «prime» sont toujours orientés à la hausse, y compris en 1^{re} couronne parisienne. Le taux de vacance reste faible, à 4,7% en Île-de-France et 1,3% à Paris intra-muros.

En province, Lyon et Lille ressortent comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas : QCA de Paris, entre 2,85% et 4,00% ; première couronne, entre 3,90% et 8,5% ; La Défense, entre 4,15% et 5,50% ; régions, entre 3,70% et 7,50%.

En matière de commerces, les investisseurs restent sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, et notamment les commerces de pied d'immeuble très bien situés qui polarisent les attentions. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, réserve de belles opportunités à condition d'être sélectif. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 restant très importante, les valeurs locatives prime se maintiennent à des niveaux élevés.

Les taux de rendement des emplacements commerciaux restent également globalement stables à un niveau bas : de 2,75% à 5,50% pour les pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux.

En Allemagne, les taux de rendement sont stables pour les commerces de pied d'immeuble, 2,70% à Munich et 3,40% à Düsseldorf, tandis que pour les centres commerciaux les taux de rendement prime se sont stabilisés à 4,00%.

En Espagne, les taux de rendement prime des commerces de pied d'immeuble se stabilisent à 3,25% à Barcelone et Madrid. Les taux de rendement prime des centres commerciaux se maintiennent entre 4,75% et 4,85%.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

HELIOS – MASSY (91)

→ Le 18 décembre, PIERRE PLUS a acquis 17% de l'immeuble HELIOS à Massy (91) pour 17,09 M€.

L'investissement, d'un montant global de 102 M€, a été réalisé en partenariat avec 3 fonds grand public gérés par AEW Ciloger. Pôle tertiaire établi, la ville de Massy accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux, et jouit d'une excellente connexion aux transports en commun.

L'immeuble HELIOS, localisé face à la gare Massy-Palaiseau/Massy, développe environ 16 000 m² de bureaux et 400 parkings. Il a été livré en 2015, et est labellisé BREEAM Very Good, HQE Exceptionnel et RT 2012. Il est intégralement loué à 4 locataires, avec une durée d'engagement ferme moyenne de 4,4 ans dont le principal est le groupe suédois Ericsson, présent à Massy depuis près de 30 ans.



Société de gestion

L'essentiel au 31/12/2019

9 439 associés
674 871 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
1 098,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2018
611 824 312 € (948,92 €/part)

CAPITALISATION
741 008 358 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE 2019
45,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2019

4,10%

(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

4,11%

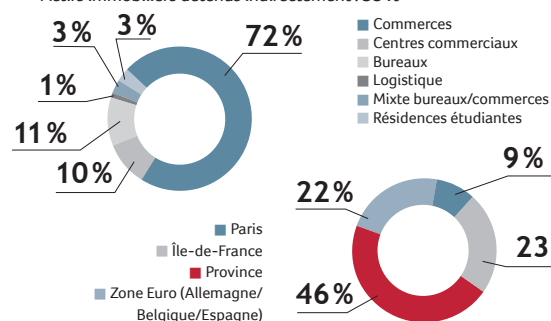
(Avant imposition belge, et hors crédits d'impôts allemand et espagnol)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
93,84 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 62%

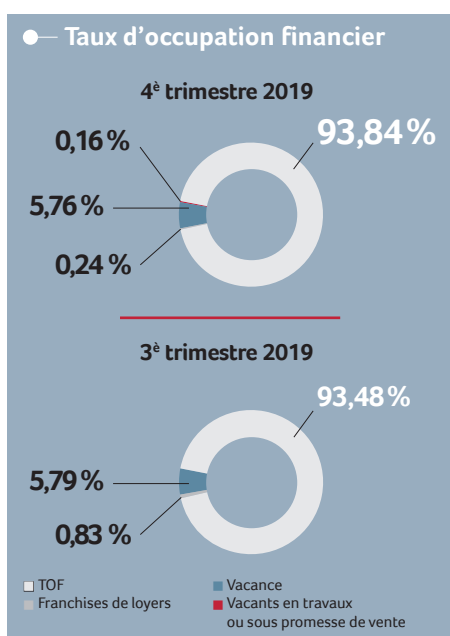
Actifs immobiliers détenus indirectement : 38%



Évolution du capital

| | 1 ^{er} semestre 2019 | 2 ^e semestre 2019 |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| Nombre d'associés | 9 157 | 9 439 |
| Nombre de parts | 658 643 | 674 871 |
| Émission de parts nouvelles au cours du semestre | 21 415 | 22 022 |
| Souscriptions compensées par des retraits | 7 530 | 5 794 |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts) | 0 | 0 |
| Capital social en euros | 401 772 230 | 411 671 310 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 695 081 310 | 712 889 654 |

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

Néant

● Investissements

Massy (91) – Immeuble de bureaux Helios : indivision de 17% – 2 721 m² – 17,09 M€ (18/12/2019)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 4 036 m²

Quimper (29) : 554 m²
 Sainte-Eulalie (33) : 2 911 m²
 Metz (57) : 263 m²
 Strasbourg (67) : 168 m²
 Sèvres (92) : 52 m²
 Allemagne : 88 m²

◆ Libérations : 3 276 m²

Paris (17^e) : 90 m²
 Grasse (06) : 87 m²
 Millau (12) : 18 m²
 Aix-en-Provence (13) : 209 m²
 Quimper (29) : 554 m²
 Lormont (33) : 237 m²
 Sainte-Eulalie (33) : 1 339 m²
 Metz (57) : 240 m²
 Annemasse (74) : 143 m²
 La Défense (92) : 195 m²
 Sèvres (92) : 87 m²
 Allemagne : 77 m²

Par ailleurs, deux baux portant sur 192 m² sur deux sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-janvier 2020, s'établit à 101,86 % (100,05 % pour 2019).

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

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). 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 31/12/2019 s'établit à 1,17 % contre 2,30 % au 30/06/2019.

Revenus distribués

| | 1 ^{er} trimestre 2019 | 2 ^e trimestre 2019 | 3 ^e trimestre 2019 | 4 ^e trimestre 2019 |
|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Acompte mis en paiement le | 23/04/2019 | 22/07/2019 | 28/10/2019 | 24/01/2020 |
| Acompte par part ⁽¹⁾ | 10,98 € | 11,52 € | 11,25 € | 11,25 € |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ | 10,98 € | 11,52 € | 11,25 € | 11,25 € |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers | 10,98 € | 11,52 € | 11,25 € | 11,25 € |

(1) Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges 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 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2019 (souscription effectuée avant le 1^{er} avril 2019), 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 avril 2020.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW Ciloger 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 Ciloger

| | |
|------------------------|--------|
| TRI 5 ans (2013-2018) | 3,23 % |
| TRI 10 ans (2008-2018) | 4,66 % |
| TRI 15 ans (2003-2018) | 6,73 % |

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 compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

— Variation du prix acquéreur moyen

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Prix acquéreur moyen de la part 2018 | 1 098,00 € |
| Prix acquéreur moyen de la part 2019 | 1 098,00 € |
| Variation du prix acquéreur moyen | 0,00 % |

Le prix acquéreur moyen d'une année correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année sur le marché primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

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).

— Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

| | |
|-----------|--------|
| TDVM 2018 | 4,00 % |
| TDVM 2019 | 4,10 % |

Le taux DVM se détermine pour une année par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année. Concernant PIERRE PLUS, ce taux n'intègre pas les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé. En revanche, il intègre l'imposition des revenus fonciers belges.



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 Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger. 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} août 2017 portent jouissance à compter du premier jour du septième 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} mai 2016, l'associé se retirant perçoit la somme de 998,59 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW Ciloger. 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 de AEW Ciloger (« 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 Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 130 euros TTI au 1^{er} janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le semestre, 122 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 127 513 €.



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 Ciloger 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.



Fiscalité (suite)

En temps utile, AEW Ciloger 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.

— Déclaration des revenus 2019 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une

SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.



Vie sociale

— Service Clients

Notre service clients est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com).**

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la

demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en faisant la demande auprès du service clients et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.



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

AEW Ciloger 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 Ciloger 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 Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



AEW Ciloger 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 Ciloger, 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 Ciloger 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 Ciloger 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 Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger 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 Ciloger – 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.aewciloger.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° 04-26 en date du 21/09/2004.

Société de gestion : AEW Ciloger

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.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

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

