

# SCPI PIERRE PLUS



1<sup>er</sup>

SEMESTRE 2021

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2021 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2021

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS n'ont que faiblement augmenté au 1<sup>er</sup> semestre 2021, pour un montant net de souscriptions de 246 K€. À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

Aucun investissement ni arbitrage n'a été opéré durant le 1<sup>er</sup> semestre 2021. Au 30 juin 2021, PIERRE PLUS présente un surinvestissement de 48 M€ financé par un emprunt structuré à taux variable. Dans un contexte de marché attentiste, AEW reste vigilante quant à d'éventuelles opportunités d'acquisitions compatibles avec la stratégie d'investissement et les capacités financières de votre SCPI.

En matière de gestion locative, le semestre a été très actif avec 10 369 m<sup>2</sup> loués ou renouvelés, et un solde positif de près de 350 m<sup>2</sup> par rapport aux libérations. Dans un environnement toujours marqué par les contraintes sanitaires, PIERRE PLUS dispose d'un socle de résistance assis notamment sur une diversité de formats de distribution commerciaux et des locataires qui sont à plus de 80% des enseignes nationales et internationales. Le taux d'occupation financier moyen du semestre, à 93,76%, progresse par rapport à celui de l'année 2020 (92,69%). Le taux d'occupation physique reste quant à lui stable, à 94,29% en fin de semestre contre 94,21% en début d'année.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 9,66 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2021. Par ailleurs, conformément à la décision de l'Assemblée générale de juin 2021, une distribution de plus-value de 3,50 € par part (avant imputation de l'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI) a été effectuée en juillet.

L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 42,14 € par part, en augmentation sensible par rapport à 2020 (voir rubrique « À la Une »).

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

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW



## Conjoncture immobilière

Suite au faible nombre de mises en vente au second semestre 2020, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 25% au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (11,6 Mds€) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020. Les octrois de crédits étant plus sélectifs, ce sont les transactions supérieures à 200 M€ ou celles jugées plus risquées qui ont connu une baisse significative.

Si les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, la logistique, avec 3,7 Mds€ investis soit +20% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020, a dépassé le commerce et est devenue la 2<sup>e</sup> classe d'actifs.

Les investisseurs ont continué à faire preuve de prudence sur le marché du commerce (514 M€ investis), dans un contexte de contraintes sanitaires prolongées, en privilégiant les actifs très sécurisés avec des activités dites essentielles. Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, les taux de rendements immobiliers « prime » sont restés stables (pieds d'immeubles commerces : 3,1%-6% ; centres commerciaux : 4,4%-9%).

La pression à la baisse des valeurs locatives continue de se faire ressentir, notamment sur le commerce de pieds d'immeubles et les centres commerciaux, les enseignes demeurant attentistes dans l'environnement actuel quant à de nouvelles ouvertures. Les valeurs locatives des retraits parks se maintiennent mais une pression à la baisse commence également à s'exercer sur quelques actifs, avec des mesures d'accompagnement à la hausse. Alors que les loyers prime des centres commerciaux affichent une relative stabilité, ceux des commerces de pieds d'immeubles ont baissé au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 à Paris, Lyon et Lille.

En Allemagne, les ventes au détail ont progressé de 4,6% au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2021, et devraient retrouver un rythme de croissance pré Covid en 2022 à +5,2%. Les taux de rendement prime ont légèrement augmenté pour les commerces de pieds d'immeubles (2,85% à Munich et 3,60% à Cologne), tandis que les centres commerciaux prime ont atteint 5%. Les investissements en bureaux du 1<sup>er</sup> semestre, à 7,3 Mds€, sont supérieurs de 23% à la moyenne décennale. Bien que les surfaces commercialisées restent globalement en baisse, le taux de vacance moyen demeure néanmoins limité à 5,2%, et les taux de rendement prime se compressent (2,7% en moyenne).

En Espagne, les ventes au détail ont progressé de 24,6% au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 et devraient rebondir à 9,4% pour l'année 2021. Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeubles sont restés stables à 3,50%, et ceux des centres commerciaux ont augmenté à 5,50% à Barcelone et Madrid.

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ + 11,5% : à mi-année, l'objectif de distribution annuelle a été fixé à 42,14 € par part, en augmentation de 11,5% par rapport à 2020 (37,80 €).

Sur les bases de cet objectif et du prix de souscription actuel, le taux de distribution prévisionnel 2021 de votre SCPI s'établit à 3,84% après prise en compte de la fiscalité définitive belge, et sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt au titre des revenus fonciers allemands et espagnols qui dépend de votre situation fiscale personnelle.

Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2021

9 861 associés  
686 585 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :  
1 098,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2020  
610 964 781 € (890,15 €/part)

CAPITALISATION  
753 870 330 €  
au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2021  
42,14 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR  
DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2021

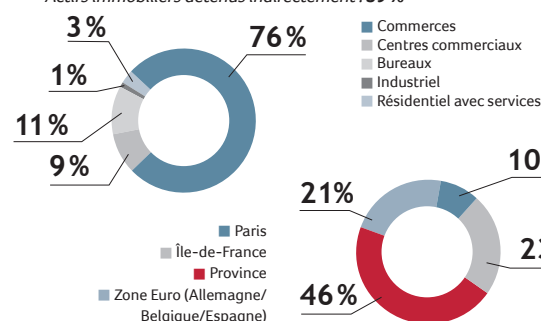
3,84%  
(Après imposition belge sur les revenus fonciers et hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols)  
3,92%  
(Avant impôts et prélèvements à la source sur les revenus fonciers étrangers payés par la SCPI)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
93,73 % (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 61%

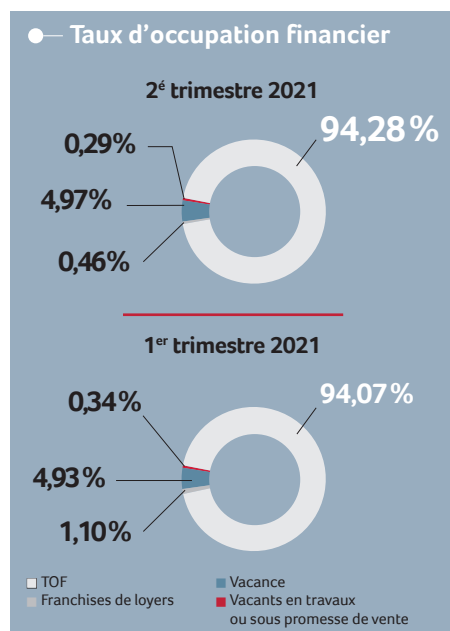
Actifs immobiliers détenus indirectement : 39%



## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2020	1 <sup>er</sup> semestre 2021
Nombre d'associés	9 718	9 861
Nombre de parts	686 361	686 585
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	9 408	11 571
Souscriptions compensées par des retraits	9 408	11 347
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	2 238	0
Capital social en euros	418 680 210	418 816 850
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	725 515 674	725 761 626

## Évolution du patrimoine



### Arbitrages

- Néant

### Investissements

- Néant

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 3 624 m<sup>2</sup>

Paris (2 <sup>e</sup> ) :	463 m <sup>2</sup>
Colombes (92) :	56 m <sup>2</sup>
Lesneven (29) :	1 004 m <sup>2</sup>
Nîmes (30) :	406 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	112 m <sup>2</sup>
Metz (57) :	257 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69) :	588 m <sup>2</sup>
Allemagne :	738 m <sup>2</sup>

### Taux d'occupation physique

94,29 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 224 879 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 12 843 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 3 283 m<sup>2</sup>

Paris (2 <sup>e</sup> ) :	408 m <sup>2</sup>
Paris (8 <sup>e</sup> ) :	52 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	480 m <sup>2</sup>
Metz (57) :	1 513 m <sup>2</sup>
Avignon (84) :	107 m <sup>2</sup>
Allemagne :	723 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, sept baux portant sur 6 745 m<sup>2</sup> sur sept sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2021, calculés mi-juillet 2021, s'établissent respectivement à 89,58 % et 78,51 % (95,42 % et 94,20 % pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2020).

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 exclusion 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 30/06/2021 s'établit à - 0,22 % contre 11,04 % au 31/12/2020.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>e</sup> trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	27/04/2021	29/07/2021
Acompte par part <sup>(1)</sup>	9,66 €	13,16 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	9,66 €	13,16 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	9,66 €	13,16 € <sup>(4)</sup>

(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 %.

(4) Dont versement de 3,50 € 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<sup>er</sup> janvier 2021 (souscription effectuée avant décembre 2021) ou au 1<sup>er</sup> avril 2021 (souscription effectuée avant mars 2021), 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 2021.

**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 inadapté 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 (2015-2020)	2,92 %
TRI 10 ans (2010-2020)	4,46 %
TRI 15 ans (2005-2020)	6,67 %

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, le prix d'exécution constaté au terme de la période.



## Indicateurs de performances (suite)

### — Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2020	1 098,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2021 (janvier à juin)	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 2020	3,44 %
TDVM 2021 (prévision)	3,84 %

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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>1 098,00 €</b>

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> mai 2016, 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.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



## 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 8 juin 2021

L'Assemblée générale ordinaire du 8 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 29,46%. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 98,36% à 99,29%. Vous

pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire, dont le texte intégral figure en pages 54 et 55 du rapport annuel 2020, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.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.aewciloger.com](http://www.aewciloger.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](mailto: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](http://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°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](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.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.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

