

# SCPI PIERRE PLUS



SCPI A PREPONDERANCE  
BUREAUX A CAPITAL VARIABLE

SYNTHESE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2021

3<sup>e</sup>  
TRIMESTRE 2021

## L'essentiel au 30/09/2021

9 950 associés  
686 585 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
1 098,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
999,18 €/part

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

CAPITALISATION  
753 870 330 € au prix de souscription

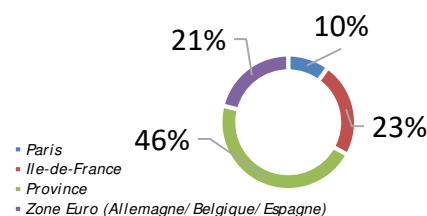
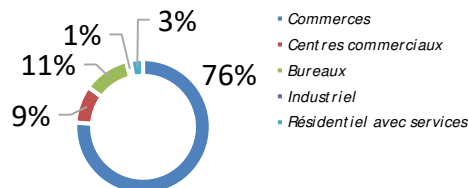
DISTRIBUTION BRUTE  
PREVISIONNELLE 2021  
43,22 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)  
PREVISIONNEL 2021  
3,94%  
(Après imposition belge sur les revenus fonciers, et  
hors crédits d'impôt sur revenus fonciers allemands  
et espagnols)  
3,95%  
(Avant impôts et prélèvements à la source sur les  
revenus fonciers étrangers payés par la SCPI)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
91,90% (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 61%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 39%



## Actualités du trimestre

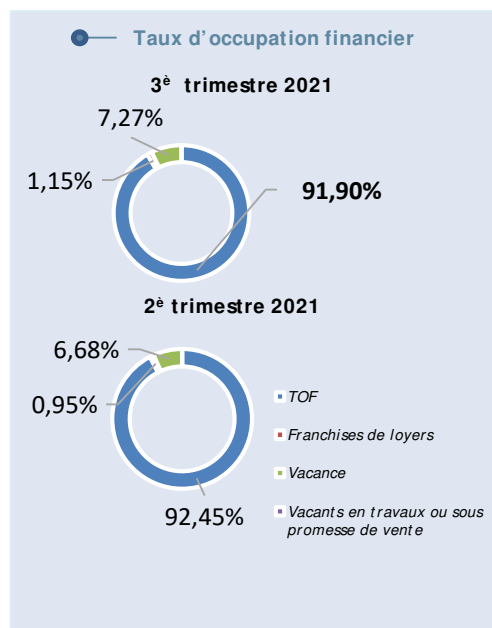
Sur les neuf premiers mois de l'année 2021, le volume en investissement en immobilier d'entreprise en France a baissé de 16% par rapport à la même période en 2020, les impacts de la pandémie et des confinements se faisant encore sentir sur 2021. Cependant la nette amélioration de la situation sanitaire et économique se traduit par une accélération de l'activité en investissement, et les négociations en cours devraient permettre d'enregistrer un volume annuel proche de la moyenne décennale.

En ce qui concerne les commerces, 1,8 Md€ ont été investis, un volume en baisse de -41% par rapport aux neuf premiers mois 2020. Les fonds immobiliers restent toujours les premiers investisseurs avec 64% de ce montant.

Les loyers prime des pieds d'immeubles se sont contractés de 10% à 17% sur un an au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 (Paris 10 080 €/m<sup>2</sup>/an ; Lyon 1 575 €/m<sup>2</sup>/an ; Nice 1 417 €/m<sup>2</sup>/an ; Lille 1 197 €/m<sup>2</sup>/an - sauf à Marseille, stables à 756 €/m<sup>2</sup>/an). Les loyers prime des centres commerciaux, après une chute de 20%/25% par rapport au début 2020, sont quant à eux stables sur l'ensemble de la France mais restent sensibles à la performance des centres.

L'objectif de distribution 2021 de PIERRE PLUS a été réhaussé à 43,22 € par part, en augmentation de 14% par rapport à 2020, soit un taux de distribution prévisionnel annuel proche de 4% avant impôts sur les revenus étrangers payés directement par la SCPI (Belgique), et sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols.

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

Néant

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

93,77%  
Surface totale du patrimoine : 224 879 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 14 009 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

95,59%  
(3<sup>ème</sup> trimestre 2021 - calculé mi-octobre 2021)  
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

### Mouvements locatifs

Locations : 2 954 m<sup>2</sup>

Libérations : 4 120 m<sup>2</sup>

Coignières (78) :	1 166 m <sup>2</sup>
Voisin-Le-Bretonneux (78) :	699 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	69 m <sup>2</sup>
Metz (57) :	696 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	234 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69) :	90 m <sup>2</sup>

Paris (4 <sup>e</sup> ) :	295 m <sup>2</sup>
Coignières (78) :	1 166 m <sup>2</sup>
Voisin-Le-Bretonneux (78) :	699 m <sup>2</sup>
Carcassonne (11) :	328 m <sup>2</sup>
Millau (12) :	144 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	140 m <sup>2</sup>
Blois (41) :	627 m <sup>2</sup>
Metz (57) :	348 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	137 m <sup>2</sup>
Allemagne :	236 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, six baux portant sur 874 m<sup>2</sup> sur six sites ont été renouvelés.

## Evolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2020	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>e</sup> trimestre 2021	3 <sup>e</sup> trimestre 2021
Nombre d'associés	9 718	9 808	9 861	9 950
Nombre de parts	686 361	686 361	686 585	686 585
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	5 554	4 124	7 447	3 449
Souscriptions compensées par des retraits	5 554	4 124	7 223	3 449
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	2 238	1 951	287	1 278
Capital social en euros	418 680 210	418 680 210	418 816 850	418 816 850
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	725 515 674	725 515 674	725 761 626	725 761 626

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>e</sup> trimestre 2021	3 <sup>e</sup> trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	27/04/2021	29/07/2021	27/10/2021
Acompte par part (1)	9,66 €	13,16 € (4)	10,20 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	9,66 €	13,16 € (4)	10,20 €
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	9,66 €	13,16 € (4)	10,20 €

- (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.

## Indicateurs de performance

### 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 %

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2020	1 098,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2021 (janvier à septembre)	1 098,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0 %

### Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2020	3,44%
TDVM 2021 (prévision)	3,94%

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.

## AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

#### PIERRE PLUS

Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
382 886 323 RCS PARIS  
Siège social: 22 rue du Dr 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)