SCPI

PIERRE PLUS



2 SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1ER JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2022 – VALIDITÉ : 1ER SEMESTRE 2023

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont peu augmenté en 2022 (+0,6 %), représentant un montant net de souscriptions de 4,4 M€. À la fin de l'exercice, aucune part n'est en attente de retrait.

Durant le second semestre, votre SCPI a finalisé 3 investissements dans des actifs de commerces pour un montant total de 24,2 M€. Ces acquisitions ont été réalisées à parité avec la SCPI ACTIPIERRE EUROPE également gérée par AEW : 1 boutique pieds d'immeubles au cœur d'un axe commercial établi du centre parisien (rue Tronchet), et 2 actifs de parcs commerciaux (Sainte-Geneviève-des Bois et Chambéry) dans des pôles commerciaux leaders dans leur région respective. Toutes ces acquisitions sont louées à des enseignes nationales ou internationales avec une bonne signature. Au 31 décembre 2022, PIERRE PLUS est toujours en situation de très net surinvestissement, à hauteur de 53,3 M€ (50,5 M€ au 31/12/2021), financé à hauteur de 50 M€ par un emprunt structuré.

Le patrimoine est réparti sur 167 sites différents sur 4 pays, totalisant 236 000 m², et compte 403 baux. Compte tenu des acquisitions (31,6 M€) et des cessions (1,4 M€) de l'exercice, l'expertise immobilière valorise le patrimoine à 673,6 M€.

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, l'activité locative est restée très active, avec 10 300 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2022 (dont 2 800 m² au second semestre). Ont ainsi été concrétisés, 5 500 m² de nouveaux baux et 4 800 m² de renouvellements. L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde légèrement négatif de 300 m² entre les libérations et les relocations. Le taux d'occupation financier annuel s'établit pour 2022 à 93,09 %, contre 93,65 % en 2021. Les taux d'encaissement des loyers des 3è et 4è trimestres 2022, calculés début janvier 2023, avoisinent 95 % et 96 %.

Le revenu courant distribué au titre des 3è et 4è trimestres a été fixé à 10,80 € par part, identique à celui des deux premiers trimestres, la distribution du 2è trimestre comprenant en plus une distribution de plus-value de 0,90 € par part (voir rubrique « À la une »).

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une stabilité sur 2022 avec un total de 32,4 Mds€ investis. 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.

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

Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022, de 3,1 %. Cependant, l'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser en 2023 sur le pouvoir d'achat des ménages. 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 (Lille à 1 900 €/m²/an, Nice à 2 250 €, Marseille à 1 300 € et Paris à 16 000 €).

Seule Lyon constate une correction du loyer prime (de 2 500 €/m²/an à 2 300 €). Les loyers prime des centres commerciaux restent stables en régions (1 800 €/m²/an à Lyon, 1 300 € à Marseille), et progressent de 5 % en région parisienne (2 300 €/m²/an). L'indice des Loyer Commerciaux (ILC) est passé de + 2,2 % de variation annuelle à + 5,3 % en 2022. La hausse de cette indice devrait perdurer en 2023, pour se stabiliser ensuite autour des + 2 % dans l'hypothèse où l'inflation se normaliserait.

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 (désormais entre 3,85 % et 4,6 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %. Pour les centres commerciaux, la décompression moyenne a été plus modérée sur un an (+24 pdb): le taux prime en région atteint 4,90 %, alors qu'il reste stable à 4,50 % en région parisienne.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ + 2 %

La distribution annuelle nette 2022 a été fixée à 44,10 € par part (y compris 0,9 € de plus-value distribuée en juillet 2022), en progression de 2 % par rapport à 2021 et de 17 % par rapport à 2020. Elle est à son plus haut niveau depuis 2019.

La distribution brute s'établit à 44,55 € si l'on intègre les impôts sur les revenus fonciers de source étrangère et sur la plus-value réalisée sur les arbitrages payés par la SCPI pour le compte des associés.

Sur la base de cette distribution brute et du prix de souscription au 1er janvier 2022, le taux de distribution 2022 s'établit ainsi à 4,06 %.

Compte tenu de l'objectif de distribution, le taux de distribution 2023 est prévu à 4,00 %, à prix de souscription inchangé.

Société de gestion
AEW

L'essentiel au 31/12/2022

10 500 associés
690 622 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
1 098,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2021
616 177 610 € (897,45 €/part)

CAPITALISATION
758 302 956 €
au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
93,02 % (trimestriel)

DISTRIBUTION 2022
44,55 €/part
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

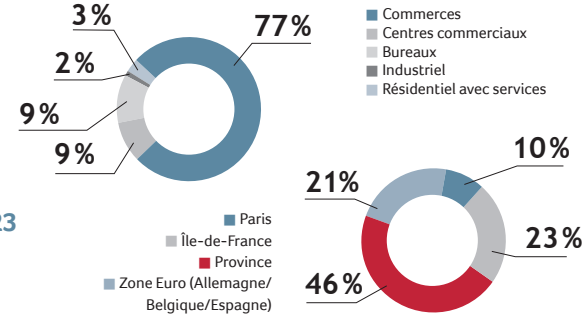
44,10 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION 2022
4,06 %
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023
4,00 %
(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 : **60 %**
Actifs immobiliers détenus indirectement : **40 %**



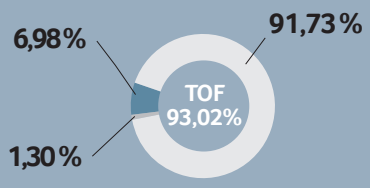
Évolution du capital

	1er semestre 2022	2e semestre 2022
Nombre d'associés	10 258	**10 500**
Nombre de parts	688 496	**690 622**
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	20 046	**9 757**
Souscriptions compensées par des retraits	18 135	**7 631**
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	**0**
Capital social en euros	419 982 560	**421 279 420**
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	727 859 904	**730 194 252**

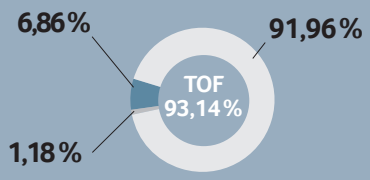
Évolution du patrimoine

Taux d'occupation financier

4e trimestre 2022



3e trimestre 2022



Locaux occupés
Vacance
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1er trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021).

Arbitrages

- Néant

Taux d'occupation physique

93,35 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 235 874 m²
Surfaces vacantes : 15 687 m²

Investissements

- Sainte-Geneviève-des-Bois (91) – Participation de 50 % dans une SCI détenant un Retail Park – 4 253 m² – **11,6 M€** (15/09/2022)
- Paris 8e, 13/15 rue Tronchet - Participation de 50 % dans une SCI détenant un commerce – 71 m² – **3,1 M€** (30/09/2022)
- Chambéry (73) – Participation de 50 % dans une SCI détenant un Retail Park – 3 481 m² – **9,5 M€** (25/10/2022)

Mouvements locatifs

Locations : 1 578 m²

Vincennes (94) :	**49 m²**
Cannes (06) :	**203 m²**
Lormont (33) :	**237 m²**
Sainte-Eulalie (33) :	**319 m²**
Blois (41) :	**191 m²**
Strasbourg (67) :	**292 m²**
Avignon (47) :	**169 m²**
Allemagne :	**118 m²**

Libérations : 3 368 m²

La Défense Courbevoie :	**390 m²**
Vincennes (94) :	**49 m²**
Cannes (06) :	**203 m²**
Millau (12) :	**143 m²**
Sainte-Eulalie (33) :	**464 m²**
Saint-Maur (36) :	**1 857 m²**
Metz (57) :	**242 m²**
Allemagne :	**20 m²**

Par ailleurs, sept baux portant sur 1 220 m² sur sept sites ont été renouvelés.
Les taux d'encaissement des loyers des 3e et 4e trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 94,16 % et 95,85 % (96,10 % et 96,02 % pour les 1er et 2e trimestre 2022).

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 31/12/2022 s'établit à -5,32 % contre 1,43 % au 31/12/2021.
Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1er trimestre 2022	2e trimestre 2022	3e trimestre 2022	4e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	29/04/2022	29/07/2022	28/10/2022	**31/01/2023**
Acompte par part (1)	10,80 €	11,70 € (4)	10,80 €	**10,80 €**
Acompte après prélèvements sociaux(2)	10,80 €	11,70 € (4)	10,80 €	**10,80 €**
Acompte après prélèvements sociaux(2) et à la source(3) sur les revenus financiers	10,80 €	11,70 € (4)	10,80 €	**10,80 €**

(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 1er juillet 2022 ou au 1er octobre 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 avril 2023.

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 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 (2017-2022)	2,20 %
TRI 10 ans (2012-2022)	3,87 %
TRI 15 ans (2007-2022)	5,50 %

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	1 098,00 €
Prix de la part au 31/12/2022	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 compensant). 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	4,06 %

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 plusvalues 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 1er 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 1er 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, 205 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 209 665 €.

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.

Fiscalité (suite)

Déclaration des revenus 2022 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2023 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), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.
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.

Vie sociale

Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2023, 2 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.
Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 21 des statuts de votre SCPI.
Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2023. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2023).
Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

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 règlementation, 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 – 43, avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS
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.

Photos non contractuelles - Conception et réalisation : CAPITAL - Crédit droits réservés - AEW, Eric Avenel

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 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 : 43, avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS
Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – relation.commerciale@eu.aew.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**

Signatory of PRI Principles for Responsible Investment

IMPRIM'VERT