SCPI
PIERRE PLUS

AEW

SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX
A CAPITAL VARIABLE

SYNTHESE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1er JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022 — **3è TRIMESTRE 2022**

L'essentiel au 30/09/2022

10 388 associés
688 991 parts

PRIX DE SOUCRIPTION
1 098,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
999,18 €/part

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

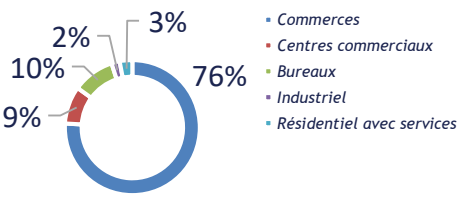
CAPITALISATION
756 512 118 € au prix de souscription

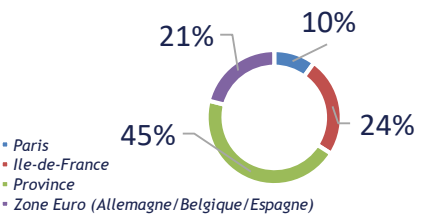
TAUX d'OCCUPATION FINANCIER
93,14% (trimestriel)

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2022
45,42 €/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 PREVISIONNEL 2022
4,14%
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)
*Actifs immobiliers détenus en direct : **60%***
*Actifs immobiliers détenus indirectement : **40%***





Actualités du trimestre

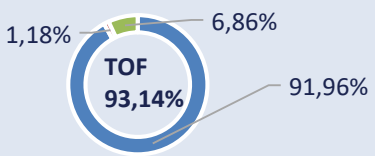
Le volume investi en immobilier d'entreprise sur les neuf premiers mois de l'année 2022 atteint 23 Mds€, soit +13% sur un an glissant. Le contraste avec l'environnement actuel très incertain témoigne de l'inertie du marché de l'investissement, un bon nombre de transactions finalisées au 3ème trimestre ayant été initiées durant le premier trimestre.
En réponse à l'augmentation des taux souverains 10 ans français (+2,5pp sur un an), les taux de rendement immobiliers prime ont amorcé leur décompression sur l'ensemble des classes d'actifs.
Si le bureau reste la classe d'actif la plus liquide, avec 10,3 Mds€ investis depuis le début de l'année (45% des volumes), les investissements en commerce (3,4 Mds€, +91%) lui permettent de passer de 8% à 15% des volumes entre 2021 et 2022.
La bonne reprise des activités de détail en 2021 (+11 %) devrait continuer sur l'année 2022 (+6 %) mais sera fortement freinée par les effets inflationnistes. L'évolution des ventes en magasins est très hétérogène selon les lieux et les profils de clientèle, ce qui pourrait être le premier signe d'arbitrages des consommateurs dans une période de grandes incertitudes.

Concernant PIERRE PLUS, 2 investissements qualitatifs ont été concrétisés durant le 3ème trimestre, à parité avec la SCPI ACTIPIERRE EUROPE également gérée par AEW, pour un montant en quote-part avoisinant 15 M€. Votre SCPI a ainsi renforcé son patrimoine francilien, en investissant dans un retail-park situé dans le 3ème pôle commercial d'Ile-de-France et dans une boutique pied d'immeuble située dans le cœur commercial parisien.
L'objectif de distribution 2022 de PIERRE PLUS est fixé à 44,10 € par part, en augmentation de 2% par rapport à 2021, soit un taux de distribution prévisionnel de 4,14% avant impôts payés par la SCPI, notamment sur les revenus fonciers étrangers, pour le compte des associés.

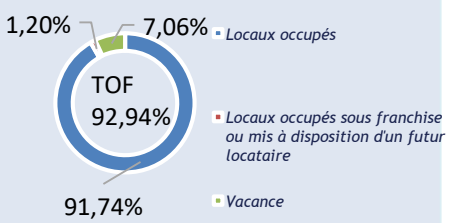
Evolution du patrimoine

Taux d'occupation financier

3è trimestre 2022



2è trimestre 2022



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

Arbitrages

Néant

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 8è, 13/15 rue Tronchet - Participation de 50 % dans une SCI détenant un commerce- 71 m² - 3,1 M€ (30/09/2022)

Taux d'occupation physique

93,45%
Surface totale du patrimoine : 232 238 m²
Surfaces vacantes : 15 203 m²

Taux d'encaissement des loyers

94,16%
(3ème trimestre 2022 - calculé mi-octobre 2022)
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Mouvements locatifs

Locations : **819 m²**

Vincennes (94) :	**49 m²**
Blois (41) :	**191 m²**
Strasbourg (67) :	**292 m²**
Avignon (47) :	**169 m²**
Allemagne:	**118 m²**

Libérations : **2 125 m²**

Vincennes (94) :	**49 m²**
Saint-Maur (36) :	**1 857 m²**
Metz (57) :	**219 m²**

Par ailleurs, deux baux portant sur 218 m² sur deux sites ont été renouvelés.

Evolution du capital

	2è semestre 2021	1er semestre 2022	**3è trimestre 2022**
Nombre d'associés	10 026	10 258	**10 388**
Nombre de parts	686 585	688 508	**688 991**
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	6 975	20 046	**5 467**
Souscriptions compensées par des retraits	6 975	18 135	**4 972**
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	1 443	0	**0**
Capital social en euros	418 816 580	419 982 560	**420 284 510**
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	725 761 626	727 859 904	**728 403 414**

Revenus distribués

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

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Epargne 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 %

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

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	1 098,00 €
Prix de la part au 30/09/2022	1 098,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

Taux de distribution

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

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 semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.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
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**