



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.

Au cours de l'année 2021, les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont peu évolué (+0,03%), soit un montant net de souscriptions de 246 K€.

Si aucun investissement ou arbitrage n'a été opéré durant le second semestre 2021, PIERRE PLUS est toujours en situation de net surinvestissement à la fin de l'année (à hauteur de 50,5 M€). La diversification du patrimoine de votre SCPI sera par ailleurs étoffée dans les premiers jours de janvier par un investissement dans une plateforme logistique située dans le 15^e arrondissement marseillais. Cette acquisition, réalisée à parité avec une autre SCPI gérée par AEW, pour un montant de 7 M€ pour PIERRE PLUS, sera détaillée dans le prochain bulletin semestriel.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 164 sites différents sur 4 pays, totalisant près de 225 000 m², et compte 394 baux. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 661,5 M€ (656,9 M€ à la clôture de l'exercice précédent).

Les équipes d'AEW ont continué à mener des négociations avec des locataires pérennes pour votre SCPI, et l'activité locative est restée très active, avec près de 16 100 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2021 (dont 5 700 m² au second semestre). Ont ainsi été concrétisés, 8 100 m² de nouveaux baux et 8 000 m² de renouvellements. L'activité locative de l'année 2021 fait néanmoins ressortir un solde négatif proche de 1 800 m² entre les libérations (9 900 m²), et les relocations (8 100 m²). Le taux d'occupation financier annuel s'établit pour 2021 à 91,65% et consolide d'un point par rapport à 2020 (92,69%). Le taux d'encaissement des loyers du 4^e trimestre 2021, calculés début janvier 2022, avoisine 94%.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3^e et 4^e trimestres a été fixé à 10,20 € par part, contre 9,66 € pour les deux premiers trimestres, la distribution du 2^e trimestre comprenant en plus une distribution de plus-value de 3,5 € par part (voir rubrique «À la une»).

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

Après avoir chuté de -3% en 2020 en raison de la crise sanitaire, la croissance des ventes annuelles hexagonales du commerce de détail a rebondi de +11% pour l'ensemble de l'année 2021.

Toutefois, dans un environnement encore largement marqué d'incertitude, les investisseurs continuent de se montrer attentistes. Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a atteint près de 25 Mds€ sur l'année 2021, en baisse de 20% sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds€). Néanmoins, le dernier trimestre plus dynamique semble annoncer un bon début d'année 2022. L'investissement en bureaux reste majoritaire avec 60% des volumes investis.

En ce qui concerne les commerces, 3 Mds€ ont été investis sur l'année 2021, un volume en baisse de 34% par rapport au niveau de 2020. Les fonds immobiliers et les SCPI restent toujours les premiers investisseurs avec 68% de ce montant. Le commerce de périphérie se démarque avec 1,4 Md€ investis, montant supérieur de près de 8% à la moyenne des 5 dernières années. Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeubles (3,05%) et les centres commerciaux (4,5%).

Les loyers prime des pieds d'immeubles se sont contractés sur 2021 (Paris 10 080 €/m²/an ; Lyon 1 575 €/m²/an ; Nice 1 417 €/m²/an ; Lille 1 197 €/m²/an – sauf à Marseille, stables à 756 €/m²/an). Les loyers prime des centres commerciaux sont relativement stables, sauf à Paris et Lyon où ils consolident, mais restent sensibles à la performance des centres.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) a augmenté de 2,4% en 2021, et devrait progresser de 2,1% en 2022 et 1,3% en 2023.

En Allemagne, les ventes au détail ont progressé de 3,23% sur l'année 2021. Les taux de rendement prime ont augmenté pour les commerces de pieds d'immeubles (2,75% à Munich et 3,50% à Cologne), tandis qu'ils ont baissé pour les centres commerciaux, à 4,85%. Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeuble se sont stabilisées sur les principaux marchés allemands ; celles des centres commerciaux ont diminué en moyenne de 4% sur 2021.

En Espagne, les ventes au détail ont progressé de 8,8% sur l'année 2021. Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeuble se sont contractés à 3,25% à Barcelone et à Madrid, et ceux des centres commerciaux se sont stabilisés à 5,50% sur les mêmes marchés. Les valeurs locatives prime correspondantes ont diminué en moyenne de 4,8% en un an sur ces deux grands marchés espagnols.



L'essentiel au 31/12/2021

10 026 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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

91,36 % (trimestriel)

DISTRIBUTION BRUTE 2021

44,20 €/part

(Avant impositions sur les revenus fonciers de source étrangère)

43,22 €/part

(Après impositions sur les revenus fonciers de source étrangère)

TAUX DE DISTRIBUTION 2021

4,03%

(Avant impositions sur les revenus fonciers de source française ou étrangère)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2022

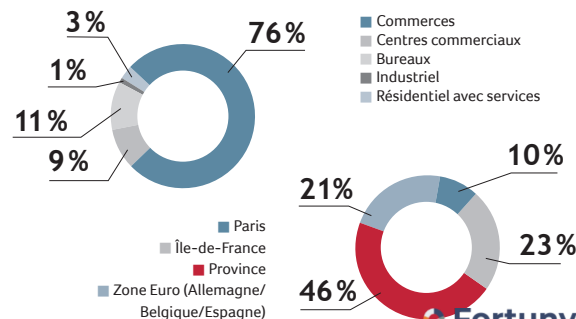
4,11%

(Avant impositions sur les revenus fonciers de source française ou étrangère)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 61%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 39%



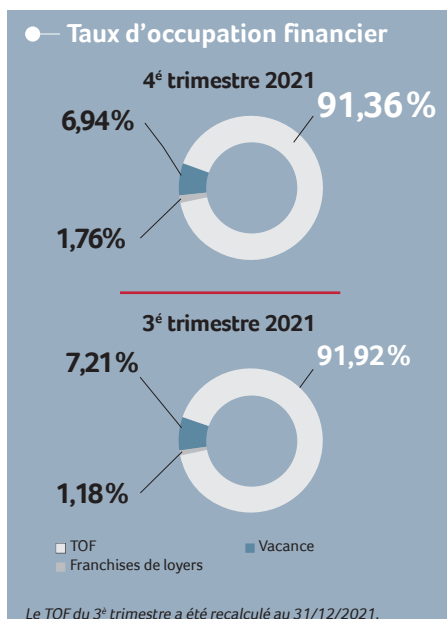
Société de gestion



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2021	2 ^e semestre 2021
Nombre d'associés	9 861	10 026
Nombre de parts	686 585	686 585
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	11 571	6 975
Souscriptions compensées par des retraits	11 347	6 975
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	1 443
Capital social en euros	418 816 850	418 816 850
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	725 761 626	725 761 626

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 4 477 m²

Paris (8^e) : 52 m²
 Coignières (78) : 1 166 m²
 Voisin-Le-Bretonneux (78) : 699 m²
 Massy (91) : 315 m²
 Sainte-Eulalie (33) : 373 m²
 Metz (57) : 1 168 m²
 Anglet (64) : 172 m²
 Lyon (69) : 234 m²
 Saint-Priest (69) : 90 m²
 Allemagne : 208 m²

● Taux d'occupation physique

93,35 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 224 864 m²

Surfaces vacantes : 14 946 m²

◆ Libérations : 6 579 m²

Paris (4^e) : 295 m²
 Coignières (78) : 1 166 m²
 Voisin-Le-Bretonneux (78) : 699 m²
 Massy (91) : 315 m²
 Courbevoie La Défense (92) : 1 081 m²
 Carcassonne (11) : 328 m²
 Millau (12) : 264 m²
 Sainte-Eulalie (33) : 140 m²
 Blois (41) : 627 m²
 Metz (57) : 803 m²
 Lyon (69) : 137 m²
 Avignon (84) : 236 m²
 Allemagne : 488 m²

Par ailleurs, 11 baux portant sur 1 248 m² sur 10 sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2021, calculés mi-janvier 2022, s'établissent respectivement à 99,15 % et 93,46 %.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2021 s'établit à 1,43 % contre 11,04 % au 31/12/2020. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

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.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021	3 ^e trimestre 2021	4 ^e trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	27/04/2021	29/07/2021	27/10/2021	30/01/2022
Acompte par part ⁽¹⁾	9,66 €	13,16 € ⁽⁴⁾	10,20 €	10,20 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	9,66 €	13,16 € ⁽⁴⁾	10,20 €	10,20 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	9,66 €	13,16 € ⁽⁴⁾	10,20 €	10,20 €

(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 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^{er} juillet 2021 (souscription effectuée avant 1^{er} juin 2021) ou au 1^{er} octobre 2021 (souscription effectuée avant le 1^{er} septembre 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 avril 2022.

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 (2016-2021)	2,19 %
TRI 10 ans (2011-2021)	4,35 %
TRI 15 ans (2006-2021)	6,10 %

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 d'acquisition ; 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.



Indicateurs de performances (suite)

— Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2020	1 098,00 €
Prix de la part au 31/12/2021	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).

— Taux de distribution

Taux de distribution 2020	3,65 %
Taux de distribution 2021	4,03 %

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 et à l'étranger 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 1^{er} 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^{er} 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.

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.

— Déclaration des revenus 2021 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2022 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.

La définition des redevables, le fait générateur (1er 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.



Vie sociale

Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2022, 9 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 2022. La procédure à suivre est détaillée

sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2022).

Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.



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).



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.

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°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 – 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

