

# SCPI PIERRE PLUS



# 2<sup>e</sup>

**TRIMESTRE 2018**
**BULLETIN TRIMESTRIEL N° 2 - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2018 - VALIDITÉ : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018**

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont modérément augmenté de 4 % au 1<sup>er</sup> semestre 2018, soit un montant net de souscriptions de 25,5 M€.

Un actif non stratégique à Vaux-le-Pénil (77) a été arbitré durant le second trimestre. Il s'agit d'un local commercial de 6 000 m<sup>2</sup> qui était vacant depuis 2015 et qui ne présentait pas, en l'état, des perspectives favorables. La transaction, réalisée pour un montant net vendeur de 3,2 M€, fait ressortir une moins-value nette de 177 K€.

Au 30 juin 2018, PIERRE PLUS dispose d'un solde à investir de 44 M€. Des investissements qualitatifs en France et en Allemagne couvrant ce montant sont sous exclusivité, et devraient se concrétiser au second semestre de l'année.

La distribution au titre de l'année 2018 combinera dividendes d'exploitation et dividende complémentaire prélevé sur la réserve de plus-value, dont le montant maximum (3 € par part) a été approuvé par l'assemblée générale de juin 2018. Ainsi, l'objectif de taux de distribution 2018 est estimé à 4 %, en dehors de l'utilisation des éventuels crédits d'impôts de sources étrangères en fonction de votre situation fiscale personnelle.

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

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

Le marché de l'investissement français en immobilier d'entreprise a gagné en dynamisme au cours du second trimestre 2018 ; avec 4,3 Mds€ investis, les volumes ont enregistré une hausse de 20 % par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 76 % du volume total d'investissement. Les commerces ne représentent que 6 % du volume total investi, contre 17 % en moyenne ces dix dernières années, ce qui reflète le peu d'offre de qualité sur le marché. Les taux de rendement « prime » se stabilisent à des niveaux bas record (Bureaux - QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4 % à 5,65 % ; Régions : 4 % à 7,35 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % / Centres commerciaux : 3,25 % à 6,25 %).

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2018 sont en hausse de 14 % par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,3 % en Île-de-France, 2,2 % à Paris Centre Ouest et 5,3 % à La Défense. À Paris, les valeurs locatives restent orientées à la hausse. Toutefois, en Île-de-France, la différence entre le loyer facial du bail et le loyer économique (loyer facial moins les mesures d'accompagnement telles que les franchises) demeure élevée à près de 21 %.

En ce qui concerne les commerces, les loyers prime demeurent stables tant en centres commerciaux qu'en commerces en pieds d'immeuble. Les nouveaux concepts contribuent au dynamisme des meilleures artères parisiennes et au renouvellement des métropoles régionales. Quant aux centres commerciaux, ils adaptent leur modèle à la concurrence du e-commerce avec des ouvertures dans les secteurs alimentation bio, restauration, sport et beauté.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

#### AU 30 JUIN 2018

→ PIERRE PLUS dispose d'un patrimoine immobilier avoisinant 556 M€ et réparti sur 153 sites, en France pour un peu plus des trois-quarts, et en zone Euro (Allemagne, Belgique et Espagne).

→ Ce patrimoine est détenu soit directement pour 73 % (PIERRE PLUS est directement propriétaire des immeubles), soit indirectement pour 27 % (PIERRE PLUS a des participations à hauteur de 50 % dans des sociétés civiles détenant des immeubles et qui sont gérées par AEW Ciloger).

→ La SCPI compte 372 locataires, dont les contributions en loyers émanent à 87 % d'enseignes nationales ou internationales.

Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2018

**8 639 associés**  
**631 164 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION :**  
**1 098,00 €**

**VALEUR DE RÉALISATION 2017**  
**581 923 995 € (957,19 €/part)**

**CAPITALISATION**  
**693 018 072 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2018**  
**43,87 €**

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2018**  
**4,00 %**

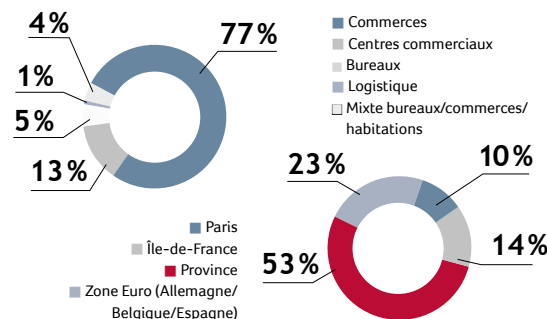
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**93,13 % (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 73 %

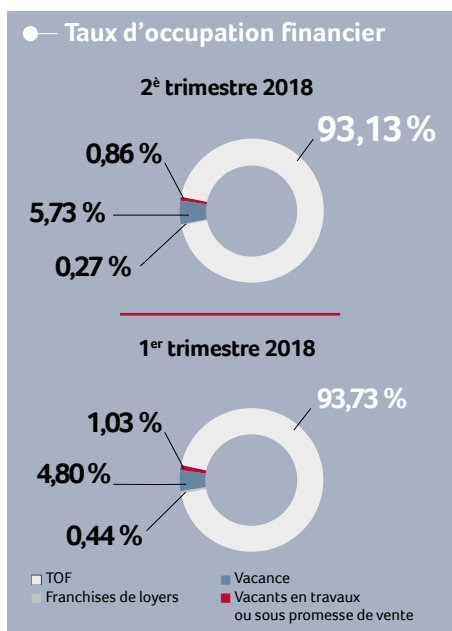
Actifs immobiliers détenus indirectement : 27 %



## Évolution du capital

	Au 31/12/2107	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018
Nombre d'associés	7 886	8 393	8 639
Nombre de parts	593 876	623 611	631 164
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	16 052	18 506	10 657
Souscriptions compensées par des retraits	1 980	2 843	3 104
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	370 848 280	380 402 710	385 010 040
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	639 418 200	656 616 174	664 909 368

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Vaux-le-Pénil (77) – 81 avenue Georges Clémenceau :  
6 000 m<sup>2</sup> de commerce acquis en 2006- Prix de cession :  
3,2 M€ (20/06/18)

### ● Investissements - Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 596 m<sup>2</sup>

Anglet (64) : 224 m<sup>2</sup>  
Paris (75014) : 163 m<sup>2</sup>  
Allemagne : 209 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 1 702 m<sup>2</sup>

Saint-Doulchard (18) : 651 m<sup>2</sup>  
Avignon (84) : 107 m<sup>2</sup>

Paris (75014) : 163 m<sup>2</sup>  
Allemagne : 781 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, 2 baux portant sur 363 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-avril 2018, s'établit à 104,62 %.

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

### ● Taux d'occupation physique

94,58 %

Surface totale du patrimoine : 191 682 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 10 387 m<sup>2</sup>

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). 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.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	25/04/2018	20/07/2018
Acompte par part <sup>(1)</sup>	10,56 €	12,20 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	10,56 €	12,20 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	10,56 €	12,20 € <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 1,64 € de plus-value aux parts détenues en pleine propriété et aux usufructiers pour les parts démembrées.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> avril 2018 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> octobre 2017), 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 trimestre, 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 2018.

**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 Ciloger 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 Ciloger

TRI 5 ans (2012-2017)	3,51 %
TRI 10 ans (2007-2017)	5,91 %
TRI 15 ans (2002-2017)	10,83 %

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 2017	1 098,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018 (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 2017	4,00 %
TDVM 2018 (prévision)	4,00 %

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 Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger. 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> août 2017 portent jouissance à compter du premier jour du septième 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 998,59 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW Ciloger. 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 de AEW Ciloger (« 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 Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 128,03 euros TTC au 1<sup>er</sup> juillet 2018, quel que soit le nombre de parts cédées. Aucune cession de gré à gré n'a eu lieu depuis le début de l'année.



## Vie sociale

### — Assemblée générale ordinaire du 7 juin 2018

L'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 39,39 %.

Elle a approuvé les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 97,53 % à 98,50 %.

### — Assemblée Générale extraordinaire du 14 juin 2018

L'assemblée générale extraordinaire du 14 juin 2018 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 55,08 %

Elle a approuvé les résolutions à caractère extraordinaire présentées avec une large majorité variant de 88,61 % à 88,99 %.

Ont ainsi été notamment approuvés :

- ◆ Le prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise, d'un montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant (soit 2,50 € par nouvelle part émise entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre 2018).
- ◆ Le capital social statutaire est porté à 500 M€ à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- ◆ Le Conseil de surveillance est composé de 9 membres au plus (contre 12 antérieurement)

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 33 à 36 du rapport annuel 2017, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).



## 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 Ciloger 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 Ciloger 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.



## AEW Ciloger et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW Ciloger 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 Ciloger 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 Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).



## AEW Ciloger 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 Ciloger, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.



## 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 Ciloger 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 Ciloger 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 Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez

contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger – 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 qui vous a été envoyée par voie postale avec ce bulletin trimestriel, et qui est également disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

PIERRE PLUS

Société civile de placement immobilier  
à capital variable

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° 04-26 en date du 21/09/2004.

Société de gestion : AEW Ciloger

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 ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux – CS 80102 – 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 53 00 – [contact-associes@eu.aew.com](mailto:contact-associes@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 Ciloger  
est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of  
PRI Principles for  
Responsible  
Investment

