

SCPI PIERRE PLUS



TRIMESTRE 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 3 - ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2018 - VALIDITÉ : 4^E TRIMESTRE 2018

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont modérément augmenté de 4,6% sur les 9 premiers mois de l'année 2018, soit un montant net de souscriptions de 29,2 M€.

Deux investissements vont permettre de placer votre SCPI en position significative de surinvestissement d'ici la fin de l'année et améliorer la part d'actifs récents dans son patrimoine. Outre un nouvel investissement en Allemagne (voir rubrique «À la une ce trimestre»), l'acquisition d'une tour de bureaux qualitative à La Défense, en partenariat avec d'autres SCPI et OPCI grand public gérés par AEW Ciloger, est en cours de négociation.

Parallèlement, un local commercial de 1 117 m² situé à Lezennes (59), et, n'offrant aucune perspective favorable, a été arbitré durant le 3^e trimestre.

Le revenu brut courant distribué au titre du 3^e trimestre s'établit à 9,81€ par part. Conformément à la décision de la dernière assemblée générale de juin 2018, une distribution de plus-value de 0,76€ par part a été effectuée concomitamment.

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 fonction de votre situation fiscale personnelle.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

À la fin du 3^e trimestre 2018, un peu plus de 14 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France depuis le début de l'année, soit une légère contraction de 4% par rapport à la même période de 2017.

Le bureau reste le type d'actif le plus représenté (2/3 du volume d'investissement). Le marché du commerce, où les pieds d'immeubles sont particulièrement recherchés par les investisseurs, enregistre une hausse de 12%, avec 1,6 Mds€ investis en trois trimestres, porté par quelques grosses transactions.

Les taux de rendement des meilleurs emplacements continuent de tutoyer des niveaux bas record (Bureaux - QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,25% à 5,75% ; Régions : 4% à 7,35% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,50% à 6,50%).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au cours des 3 premiers trimestres 2018 sont en hausse de 13% par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,1% en Île-de-France et 1,8% à Paris Centre Ouest, son plus bas niveau depuis 2001.

Que cela soit en bureaux ou en commerces, les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. On observe toutefois une part record de pré-commercialisations, et une baisse qui se généralise des concessions faites aux candidats aux meilleurs emplacements.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE TRIMESTRE

HOCHSTADT (ALLEMAGNE)

→ PIERRE PLUS a acquis la moitié d'une société dédiée (SCI) détenant un centre commercial neuf à Hochstadt au nord de la Bavière, l'une des régions les plus dynamique d'Allemagne. L'autre moitié est détenue par un fonds grand public également géré par AEW Ciloger. Ce centre est majoritairement loué à des enseignes nationales, avec des baux longs d'une dizaine d'années en moyenne. Négocié pour 55 M€ (dont une quote-part de 50% pour PIERRE PLUS), la livraison et le transfert de propriété seront opérées début novembre.



Société de gestion

L'essentiel au 30/09/2018

8 728 associés
634 527 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
1 098,00 €

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

CAPITALISATION
696 710 646 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2018
43,89 €

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

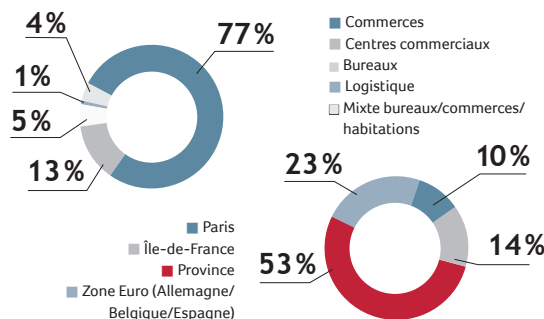
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
92,62% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 73%

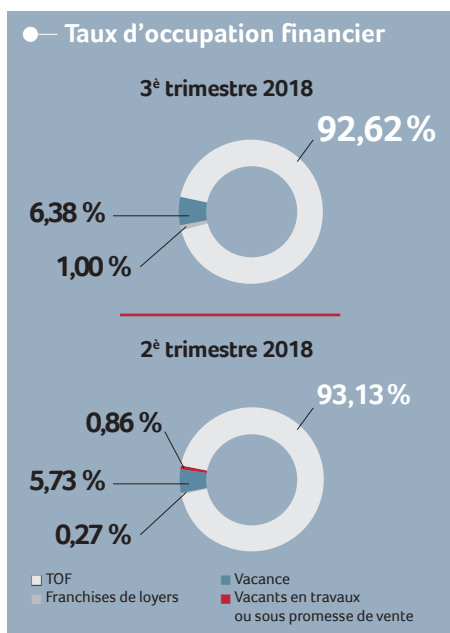
Actifs immobiliers détenus indirectement : 27%



Évolution du capital

	Au 31/12/2107	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018
Nombre d'associés	7 886	8 393	8 639	8 728
Nombre de parts	593 876	623 611	631 164	634 527
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	16 052	18 506	10 657	6 505
Souscriptions compensées par des retraits	1 980	2 843	3 104	3 142
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	370 848 280	380 402 710	385 010 040	387 061 470
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	639 418 200	656 616 174	664 909 368	668 601 942

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Lezennes (59) – rue Chanzy : Local commercial de 1 117 m² acquis en 2006- Prix de cession : **1,05 M€** (26/07/2018)

● Investissements - Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 085 m²

Paris (75017) :	215 m ²
Sainte-Eulalie (33) :	359 m ²
Anglet (64) :	318 m ²
Allemagne :	193 m ²

● Taux d'occupation physique

93,86%

Surface totale du patrimoine : 190 565 m²
Surfaces vacantes : 11 699 m²

◆ Libérations : 2 397 m²

Paris (75017) :	215 m ²
Saint-Doulchard (18) :	1 769 m ²
Paris (75008) :	45 m ²
Sainte-Eulalie :	93 m ²
Allemagne :	275 m ²

Par ailleurs, un bail portant sur 187 m² a été renouvelé.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-octobre 2018, s'établit à 94,14%.

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 exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.



Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	25/04/2018	20/07/2018	19/10/2018
Acompte par part ⁽¹⁾	10,56 €	12,20 € ⁽⁴⁾	10,57 € ⁽⁵⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	10,56 €	12,20 € ⁽⁴⁾	10,57 € ⁽⁵⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	10,56 €	12,20 € ⁽⁴⁾	10,57 € ⁽⁵⁾

(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 usufruitiers pour les parts démembrées.

(5) Dont versement de 0,76 € de plus-value aux parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2018 (souscription effectuée avant le 1^{er} janvier 2018), 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 janvier 2019.

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.

● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2017	1 098,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018 (janvier à septembre)	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 €
Prix de souscription	1 098,00 €

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^{er} 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^{er} 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 pour l'année 2018, quel que soit le nombre de parts cédées. Aucune cession de gré à gré n'a eu lieu au cours du trimestre.



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).



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 le

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.
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

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 – 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 Ciloger est consultable sur son site internet : www.aewciloger.com

