



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2017

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/12/2017

PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 098 €**

**8 098 associés**

**607 948 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2016

**453 764 231 € - 954,85 €/part**

VALEUR DE RECONSTITUTION 2016

**529 921 798 € - 1 115,10 €/part**

CAPITALISATION

**667 526 904 €**

au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE 2017 :

**43,92 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR

VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2017 :

**4%**

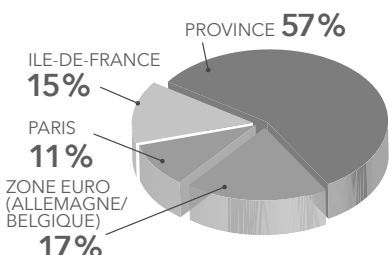
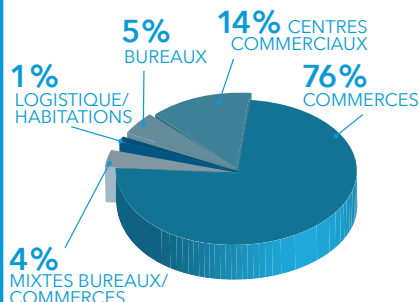
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et après imposition belge)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**92,68%** trimestriel

## PATRIMOINE % valeur vénale

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 73 %  
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 27 %



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec près des deux-tiers du volume total. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.

Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. Les valeurs locatives des meilleurs actifs sont stables pour les petites surfaces de centre-ville qui demeurent des cibles de développement pour les enseignes. Elles devraient baisser à terme pour les localisations secondaires.

D'une manière générale, les taux de rendements des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux, 4,25% pour les parcs d'activités commerciales et de 3,00% à 3,25% pour les meilleurs bureaux parisiens.

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont augmenté de 29% au cours de l'année 2017, représentant un montant net de souscriptions de 145,7 M€.

Durant le 4<sup>ème</sup> trimestre PIERRE PLUS a poursuivi la diversification de ses opérations immobilières, tant en localisation internationale qu'en typologie. Ainsi, 4 investissements, dont les premiers en Belgique, ont été concrétisés pour un montant total de 42,3 M€.

- Un commerce en pied d'immeuble à Louvain (Belgique). Situé dans une rue piétonnière du centre-ville, l'actif est loué à un opérateur télécoms international. Il a été négocié pour un montant de 4,9 M€.
  - Deux commerces en pied d'immeuble à Bruxelles (Belgique). Situé dans l'une des principales artères de la capitale, l'actif regroupe deux boutiques louées à un opérateur télécoms national et une confiserie. Il a été négocié pour un montant de 7,4 M€.
  - Un actif de logistique de 6 000 m<sup>2</sup> situé à Carvin (62), qui bénéficie d'une localisation idéale au sud de Lille et d'un accès rapide à l'autoroute. Loué à un réseau logistique international dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, cet investissement a été négocié pour 5,4 M€.
  - Deux actifs de commerces « prime » en Allemagne, qui viennent compléter le portefeuille de 16 actifs acquis en août 2017. Cette seconde tranche, tout comme la première, a été finalisée sous la forme d'une société dédiée (SCI) dans laquelle PIERRE PLUS en détient la moitié, soit un investissement de 8,3 M€ pour votre SCPI. Deux autres commerces seront décaissés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, soit une quote-part de 16 M€ pour votre SCPI, ce qui clôturera l'acquisition de ce portefeuille de 20 actifs.
- Au total, sur l'année 2017, PIERRE PLUS a investi près de 134 M€ en France, en Allemagne et Belgique. Au 31 décembre 2017, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 152 sites différents, totalisant 185 000 m<sup>2</sup>, et compte 377 locataires. L'expertise immobilière réalisée à cette même date valorise le patrimoine, détenu directement et indirectement par l'intermédiaire de SCI, à 522 M€, en progression de 1,1% à périmètre constant.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre, soit 10,98 € par part, est resté inchangé par rapport aux trois trimestres précédents, soit une distribution annuelle de 43,92 € par part.

Pour 2017, dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution de PIERRE PLUS s'établit à 4,00% (après imposition des revenus fonciers belges et hors l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands).

L'objectif de distribution 2018 table sur un maintien de la distribution, soit un taux de distribution identique à 2017 à prix de souscription inchangé.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Société de gestion



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	4 <sup>ème</sup> trimestre 2017
Nombre d'associés	6 322	6 869	7 457	7 886	7 886
Nombre de parts	475 222	533 830	574 076	593 876	593 876
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	60 265	42 319	21 840	16 052
Souscriptions compensées par des retraits	-	1 657	2 073	2 040	1 980
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	289 885 420	325 636 300	350 186 360	362 264 360	370 848 280
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	493 685 052	558 036 636	602 226 744	623 967 144	639 418 200

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

- Arbitrages :** - **Investissements :**
- Louvain (Belgique) : Diestraat 61-63  
1 commerce en pied d'immeuble : 164 m<sup>2</sup> - **4,9 M€** (03/10/2017)
  - Bruxelles (Belgique) : Chaussée d'Ixelles 52-54  
2 commerces en pied d'immeuble : 617 m<sup>2</sup> - **7,4 M€** (25/10/2017)
  - Carvin (92) : rue Gay Lussac  
Logistique : 6 010 m<sup>2</sup> - **5,4 M€** (17/11/2017)
  - Participation de 50% dans une SCI  
2 actifs de commerce en Allemagne : 3 157 m<sup>2</sup> - **8,3 M€** (30/12/2017)

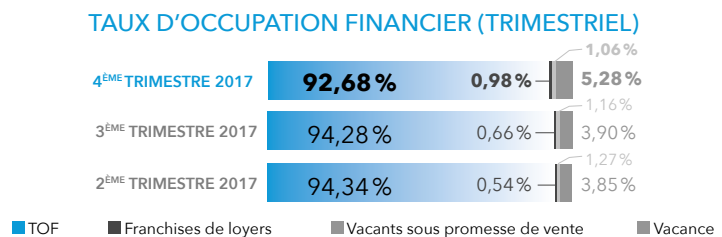
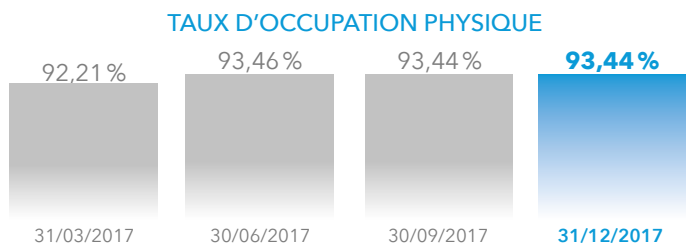
### Mouvements locatifs

Locations : -	Libérations : 1 872 m <sup>2</sup>
	Metz (57) : 1 507 m <sup>2</sup>
	Metz (57) : 133 m <sup>2</sup>
	Anglet (64) : 232 m <sup>2</sup>

Superficie du patrimoine : 185 152 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 13 803 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, trois baux totalisant 229 m<sup>2</sup> sur 2 sites, ont été renouvelés. Le taux d'encaissement des loyers du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, calculé mi-janvier 2018, s'établit à 93,91 %.

### Taux d'occupation



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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	18/04/2017	10,98 €	10,98 €	10,98 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	17/07/2017	10,98 €	10,98 €	10,98 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	16/10/2017	10,98 €	10,98 €	10,98 €
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2017</b>	<b>18/01/2018</b>	<b>10,98 €</b>	<b>10,98 €</b>	<b>10,98 €</b>

<sup>(1)</sup> Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

<sup>(2)</sup> Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

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

# BULLETIN TRIMESTRIEL

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 avril.

**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 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 (2011-2016)	4,38%	TRI 10 ans (2006-2016)	6,70%	TRI 15 ans (2001-2016)	11,40%
-----------------------	-------	------------------------	-------	------------------------	--------

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.

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2016	1 086,29 €
Prix acquéreur moyen de la part 2017	1 098,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,08%

Le prix acquéreur moyen d'une année n correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année n sur le marché primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2016	4,43%
DVM 2017	4%

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 taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (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 n. Concernant PIERRE PLUS, ce taux n'intègre pas le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands qui s'apprécie 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

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 (5<sup>ème</sup> mois jusqu'au 31 juillet).**

### 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

PRIX DE LA PART	Valeur nominale	610,00 €
	Prime d'émission	488,00 €
	<b>Prix de souscription</b>	<b>1 098,00 €</b>

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 153,63 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 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.



## ■ FISCALITÉ

### Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, annexe explicative.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> 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.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours 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 vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

### Imposition des revenus de source allemande

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825% pour les actifs sis en Allemagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source allemande 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.

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 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.

### 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 «MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II» (MIF II)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés de PIERRE PLUS en « client non professionnel ». 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 souscriptions de parts :

- Une fiche « Connaissance du client » : 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 ;
- Une fiche « Attestation d'origine des fonds » : ce questionnaire a pour objet 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.

### POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : M. Didier DEGRAEVE

AEW Ciloger - Tél : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04 - [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 PARIS Cedex 8 - 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° 04-26 en date du 21 septembre 2004. AEW Ciloger a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 07 000 043 en date du 10 juillet 2007. Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

