



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2017

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/06/2017

PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 098 €**

**7 457 associés**

**574 069 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2016

**453 764 231 € - 954,85 €/part**

VALEUR DE RECONSTITUTION 2016

**529 921 798 € - 1 115,10 €/part**

CAPITALISATION

**630 327 762 €**

au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE

PRÉVISIONNELLE 2017 : **43,92 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR

VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

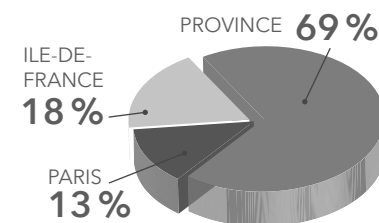
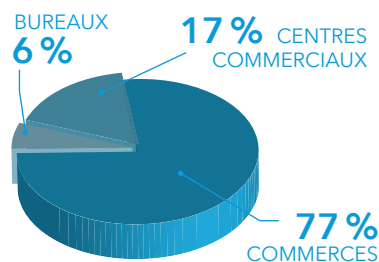
PRÉVISIONNEL 2017 : **4%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**94,34%** trimestriel

### PATRIMOINE % valeur vénale

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 87,7%  
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 12,3%



Mesdames, Messieurs,

Dans un contexte de diminution de l'offre de produits d'investissement et d'attentisme lié aux élections, 8,9 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France au premier semestre, en baisse de 18% par rapport au premier semestre 2016. L'activité, tant en bureaux qu'en commerces, est toutefois susceptible de se reprendre au second semestre, portée par un climat économique positif et des transactions en cours qui devraient se finaliser d'ici la fin de l'année.

Les montants investis en commerces s'élevèrent à un peu moins d'1 Md€ sur les cinq premiers mois de l'année 2017, contre 1,4 Md€ en 2016 à la même période. Les répartitions entre les régions et l'Île-de-France et par typologies (pieds d'immeubles, périphéries, centres commerciaux) sont relativement proches. Depuis plusieurs années, la tendance est à la compression des taux sur l'ensemble des typologies d'actifs et ils pourraient à nouveau se contracter au cours de l'année 2017. En pieds d'immeubles, le taux prime est désormais sous la barre des 3% pour les produits exceptionnels à Paris et à environ 4% pour les grandes métropoles régionales. On observe également une tendance à la compression en retail park et pour les centres commerciaux avec un taux pour les meilleurs actifs (« prime ») inférieur à 5%.

Les taux de rendement des meilleurs actifs de bureaux franciliens sont restés stables au 2<sup>ème</sup> trimestre, à 3,00% à Paris QCA, mais la compression continue ou se propage aux autres marchés. Dans un contexte de contraction de l'offre de qualité, les loyers « prime » restent stables, avec quelques poches de légère pression à la hausse comme dans Paris QCA et le Croissant Ouest.

D'une manière générale, à ces niveaux de taux, l'immobilier demeure cependant attractif par rapport aux autres classes d'actifs si l'on considère la prime de risque avec les taux obligataires.

Le 26 juin 2017, les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : CILOGER, AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP et NAMI-AEW EUROPE) ont été regroupées au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger ». Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion de PIERRE PLUS est donc AEW Ciloger.

Au travers des fonds destinés au grand public, AEW Ciloger gère 22 SCPI et 2 OPCV grand public, soit près de 6 Mds€ d'actifs, et accompagne environ 85 000 associés dans leurs investissements immobiliers.

Cette restructuration, qui n'aura pas d'impact sur le fonctionnement et la gestion de votre SCPI, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont augmenté de 22% au cours du premier semestre 2017, représentant un montant net de souscriptions de 108,5 M€.

L'arbitrage des actifs non stratégiques a été poursuivi avec la vente d'un commerce à Vernouillet (28) vacant depuis 2015. Acquis en 1993, cet actif a été cédé pour un montant de 0,6 M€, soit une plus-value nette de 86,3 K€.

Au 30 juin 2017, PIERRE PLUS dispose d'un solde à investir de 135 M€. Plusieurs investissements qualitatifs en France et en zone euro, couvrant ce montant, sont sélectionnés et devraient se concrétiser durant le 3<sup>ème</sup> trimestre. Ainsi, votre SCPI réalisera son premier investissement en zone euro, avec l'acquisition d'une participation de 50% dans un portefeuille d'un montant global avoisinant 212 M€ qui regroupe 20 actifs de commerces prime situés en Allemagne. La part de PIERRE PLUS, soit 106 M€, sera décaissée pour les deux tiers durant la période estivale et pour le tiers restant à l'automne. L'Allemagne reste une destination privilégiée tant pour les enseignes internationales que pour les marques locales, de par sa taille de marché et du pouvoir d'achat de sa population. Selon la Fédération Allemande du Commerce, les ventes au détail devraient progresser de 2% en 2017.

Toutefois, afin de tenir compte des difficultés pour acquérir rapidement des actifs de qualité, et en concertation avec votre Conseil de surveillance, le délai de jouissance des nouvelles parts souscrites à compter du 1<sup>er</sup> août 2017 sera porté à sept mois, contre cinq auparavant.

Le revenu brut courant distribué au titre du second trimestre, soit 10,98 € par part, est resté inchangé par rapport au trimestre précédent. Ce niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au second semestre 2017, soit un objectif de distribution annuelle de 43,92 € par part. Sur la base du prix de souscription actuel, la prévision de taux de distribution s'établit à 4%.

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

Société de gestion



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>ème</sup> trimestre 2017
Nombre d'associés	6 322	6 869	7 457
Nombre de parts	475 222	533 830	574 069
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	60 265	42 312
Souscriptions compensées par des retraits	-	1 657	2 073
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	289 885 420	325 636 300	350 182 090
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	493 685 052	558 036 636	602 219 058

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

**Arbitrages** - Vernouillet (28) - 335 avenue Maurice Chappey : 751 m<sup>2</sup> de commerce acquis en 1993 - Prix de cession : 0,6 M€ (19/05/2017)

**Investissements** -

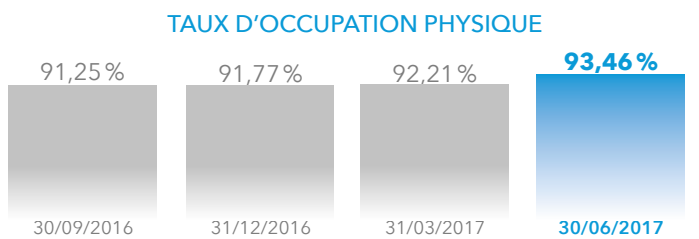
### Mouvements locatifs

Locations : 1 135 m <sup>2</sup>	Libérations : néant
Sainte-Eulalie (33) : 68 m <sup>2</sup> Saran (45) : 1 013 m <sup>2</sup> Paris (75008) : 54 m <sup>2</sup>	

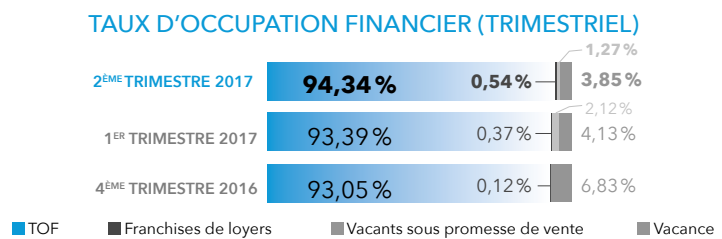
Superficie du patrimoine : 147 692 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 9 662 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 33 m<sup>2</sup> à Lyon (69) a été renouvelé. Le taux d'encaissement des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017, calculé mi-juillet, s'établit à 94,87%.

### 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 €
<b>2<sup>ème</sup> trimestre 2017</b>	<b>17/07/2017</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> avril 2017 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> décembre 2016), 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 entre le 13 et le 20 octobre 2017.

**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.**

# BULLETIN TRIMESTRIEL

## 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 compensent). 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 (prévision)	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.

## VIE SOCIALE

### Assemblée générale Mixte

L'assemblée générale mixte du 16 juin 2017 s'est tenue avec un quorum de 59,88%.

Elle a approuvé les huit résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 97,13% à 97,64%. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque

résolution, dont le texte intégral figure en page 31 du rapport annuel 2016, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

Elle a approuvé les deux résolutions à caractère extraordinaire présentées, dont le texte a été adressé avec le dossier de convocation, avec une large majorité de 96,64% et 97,08%.

## 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 152,11 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de AEW Ciloger avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018. Un modèle de demande est disponible auprès de AEW Ciloger ou sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, AEW Ciloger procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

## ■ AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE «MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS» (MIF)

La directive «MIF» vise à offrir une plus grande transparence sur les marchés financiers et une plus grande protection pour les investisseurs. Les associés de SCPI peuvent être classés en trois catégories distinctes (client non professionnel, client professionnel ou contrepartie éligible). Parmi les critères de classification figurent notamment le degré de connaissance et d'expérience des SCPI et des marchés financiers.

AEW Ciloger en tant que Société de gestion de portefeuille entre dans le champ d'application de la directive MIF depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

- **Sur la classification des associés** : AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel », leur permettant ainsi de bénéficier d'une information la plus complète possible. Ils ont la possibilité de demander, par écrit et sur justification, leur changement de classification ;
- **Sur l'adéquation du produit** : lors de tout achat de parts de SCPI, AEW Ciloger a mis en place un questionnaire permettant d'identifier précisément les besoins du client ;
- **Sur la gestion des conflits d'intérêts** : 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)).

## ■ 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 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 : 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16 - Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 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.

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment



[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)