

# SCPI PIERRE PLUS



TRIMESTRE 2019

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 1 - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2019 - VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont augmenté de 1 % au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, représentant un montant net de souscriptions de 6,8 M€.

Aucun arbitrage ou investissement n'a été effectué au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Toutefois, à la fin de ce dernier, votre SCPI présente un surinvestissement de 61 M€. Conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale, il est partiellement couvert par un emprunt bancaire de 50 M€.

Au 31 mars 2019, PIERRE PLUS possède un patrimoine estimé à 673 M€, réparti sur 165 sites situés en France (78%) et diversifié dans 3 pays de la zone euro (Allemagne, Belgique et Espagne). Il totalise près de 223 000 m<sup>2</sup> et compte 408 locaux qui sont à 90% des enseignes nationales ou internationales.

Le revenu brut courant distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre a été porté à 10,98 € par part. L'objectif de distribution 2019 est fixé à 45,00 € par part, en progression de 2,5% par rapport à 2018. Sur les bases du prix de souscription actuel et de cet objectif, le taux de distribution s'établit à 4,10%, soit un écart avec un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) estimé à 3,4% (sans intégrer l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers étrangers).

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

3,8 Mds € ont été investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 en immobilier d'entreprise en France. Bien qu'en retrait de 13% sur un an, ce volume est au-dessus de la moyenne décennale des premiers trimestres (2,9 Mds €). Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France.

En matière de commerces, les enseignes s'adaptent aux nouveaux modes de consommations en conjuguant e-commerce et commerce physique, et en développant de nouveaux concepts et de nouveaux services en magasins. Paris concentre la majorité des ouvertures dans le domaine des commercialisations (55% des opérations en 2018), avec la majorité des transactions réalisées sur la Rive Droite. Le marché provincial reste de son côté dynamique, principalement dans les grandes métropoles régionales qui ont concentré 75% des opérations de la province dont 25% sur la seule ville de Lyon.

Les valeurs locatives « prime » des magasins physiques devraient rester stables, tandis que les axes secondaires peinent davantage avec notamment une érosion des cessions de droits au bail.

Les taux de rendement des emplacements commerciaux en pieds d'immeubles sont restés stables (entre 2,75% et 5,75%), une légère remontée étant observable pour les Centres commerciaux (entre 3,65% et 6,75%). Les retail-parks les plus performants, qui attirent de plus en plus les enseignes, constituent des cibles d'investissements attractives sur la base de rendements à partir de 4,75%.

### SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

#### À LA UNE CE TRIMESTRE

→ L'Autorité des marchés financiers a allégé les exigences de communication réglementaire : passage à une information semestrielle au lieu de trimestrielle et suppression de l'exigence du document « papier ».

Afin que les associés puissent continuer à bénéficier d'une information régulière, AEW Ciloger a décidé de maintenir une information trimestrielle, au format du bulletin actuel au titre des premier et second semestres, et sous une forme allégée reprenant les informations les plus importantes au titre des premier et troisième trimestres. Leur diffusion se poursuivra en version papier au moins jusqu'à la fin de l'année.

Le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) vous permet également d'accéder à des informations actualisées.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/03/2019

**8 946 associés**  
**650 917 parts**

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

**VALEUR DE RÉALISATION 2018**  
**611 824 312 € (948,92 €/part)**  
(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

**CAPITALISATION**  
**714 706 866 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2019**  
**45,00 €**

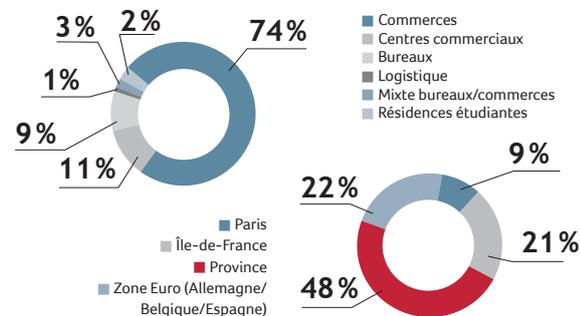
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2019**  
**4,10%**  
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**94,18 % (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 62%

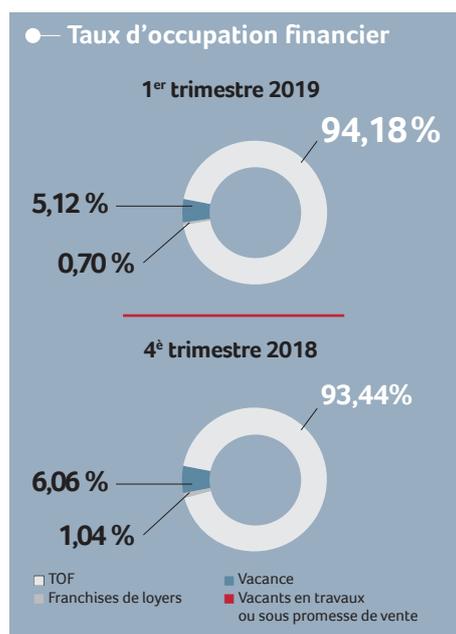
Actifs immobiliers détenus indirectement : 38%



## Évolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2019
Nombre d'associés	8 762	8 946
Nombre de parts	644 758	650 917
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	13 301	9 200
Souscriptions compensées par des retraits	3 070	3 041
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	393 302 380	397 059 370
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	679 835 580	686 598 162

## Évolution du patrimoine



● Arbitrages

Néant

● Investissements

Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 812 m<sup>2</sup>

Metz (57) :	240 m <sup>2</sup>
Anglet (64) :	274 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	138 m <sup>2</sup>
Allemagne :	27 m <sup>2</sup>
Belgique :	133 m <sup>2</sup>

● Taux d'occupation physique

93,70%

Surface totale du patrimoine : 222 685 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 13 781 m<sup>2</sup>

◆ Libérations : 1 600 m<sup>2</sup>

Saint-Doulchard :	1 077 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	13 m <sup>2</sup>
Metz (54) :	320 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	138 m <sup>2</sup>
Sèvres (92) :	52 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, quatre baux portant sur 1 256 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-avril 2019, s'établit à 101,10%.

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.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/03/2019 s'établit à 0,30% contre 3,13% au 31/12/2018.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	23/04/2019
Acompte par part <sup>(1)</sup>	10,98 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	10,98 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	10,98 €

(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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> juillet 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 juillet 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 (2013-2018)	3,23 %
TRI 10 ans (2008-2018)	4,66 %
TRI 15 ans (2003-2018)	6,73 %

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 2018	1 098,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019 (janvier à mars)	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 2018	4,00 %
TDVM 2019 (prévision)	4,10 %

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.**



## 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.

### ● 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.

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 129 euros TTI pour l'année 2019, 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.



## Fiscalité (suite)

### 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.

### — Déclaration des revenus 2018 et IFI

AEW Ciloger vous a adressé fin avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01.78.40.33.03 (ou par courrier électronique [fiscalite@eu.aew.com](mailto:fiscalite@eu.aew.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est de 960,16 € par part (747,27 € pour un non résident fiscal français).



## 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.

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 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](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 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 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@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)

