



ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2017

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/09/2017

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 098 €

7 886 associés

593 876 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2016

453 764 231 € - 954,85 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2016

529 921 798 € - 1 115,10 €/part

CAPITALISATION

652 075 848 €

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%**

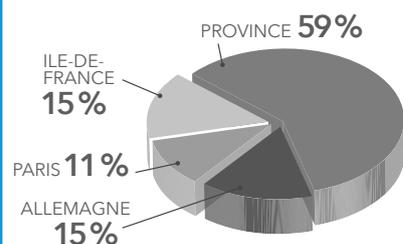
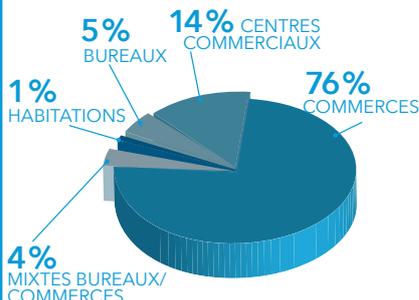
(Prévision - Hors crédit d'impôt sur
revenus fonciers allemands)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

94,28% trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 72,9%
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 27,1%



Mesdames, Messieurs,

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche des niveaux inférieurs à ceux de 2016, avec 14 Mds€ investis au 30 septembre, soit une baisse de -31 % comparativement à la même période de 2016, principalement causée par un manque de produits mis sur le marché. En tenant compte de la hausse habituelle au 4^{ème} trimestre, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ne devraient pas dépasser 28 Mds€ en 2017.

Les bureaux restent de loin l'actif privilégié avec plus de 10 Mds€ investis. En commerce, malgré une baisse sur 9 mois en raison du manque de produits, le volume d'investissement devrait rester à un niveau élevé, autour de 4 Mds€ engagés.

La compression des taux de rendement se poursuit. Le taux «prime» des bureaux dans Paris QCA s'est légèrement comprimé à 3,05 % et pourrait atteindre le seuil des 3 % fin 2017, et celui des commerces de pied d'immeuble atteint un plancher à 2,75 %.

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont augmenté de 26 % au cours des neuf premiers mois de l'année 2017, représentant un montant net de souscriptions de 130,3 M€. Dans un souci d'améliorer l'adéquation entre les fonds collectés et les opportunités pour acquérir rapidement des actifs de qualité, outre le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites à compter du 1^{er} août 2017 qui a été porté de cinq à sept mois, des actions visant à limiter la collecte ont été entreprises auprès des réseaux distributeurs.

Parallèlement, afin de pouvoir continuer à développer votre SCPI à travers une plus grande diversification des opérations immobilières, un premier investissement en zone euro a été réalisé au cours du trimestre. PIERRE PLUS a ainsi finalisé l'acquisition de la moitié d'une société dédiée (SCI) regroupant des actifs de commerces situés en Allemagne. L'autre moitié de la SCI est détenue par un fonds grand public à la stratégie d'investissement comparable à celle de PIERRE PLUS et également géré par AEW Ciloger. Le dynamisme de l'économie allemande a un impact positif sur le marché des commerces, avec un taux d'emploi record et des revenus à la hausse favorisant la demande.

D'une valeur avoisinant 162 M€, dont une quote-part de 80,9 M€ pour votre SCPI, le portefeuille comporte 16 actifs de commerces « prime » répartis essentiellement dans les centres de villes moyennes du sud et de l'ouest de l'Allemagne. Il totalise une surface de vente totale de 47 800 m² orientée principalement vers l'équipement de la personne, avec des enseignes nationales ou internationales telles que H&M, Rossmann, C&A ou Rewe. Acquis en pleine propriété, ces actifs comprennent, comme souvent en Allemagne, une petite part de bureaux ou de logements en étages. Une seconde tranche de 4 actifs similaires sera acquise au 4^{ème} trimestre pour un montant total de 25,6 M€, dont la moitié pour votre SCPI.

Toujours en association avec un fonds grand public géré par AEW Ciloger, PIERRE PLUS a réalisé un autre investissement indirect en finalisant l'acquisition d'un magasin situé sur la place principale du centre-ville de Montpellier et loué à l'enseigne Monoprix. D'un montant total de 19,4 M€, dont une quote-part de 9,7 M€ pour votre SCPI, cet investissement s'inscrit dans la continuité de celui réalisé en décembre 2016 qui portait sur 9 magasins à l'enseigne Monoprix.

Enfin, PIERRE PLUS a pris livraison en fin de trimestre de deux lots commerciaux situés à Saint-Doulchard (18), en périphérie de Bourges, qui avaient été acquis en VEFA en juin 2016. Au sein d'un ensemble commercial entièrement neuf, ces deux locaux (1 644 m²) sont loués à une enseigne européenne de discount non alimentaire et à une chaîne de magasins biologiques.

Au 30 septembre 2017, PIERRE PLUS dispose d'un solde à investir de l'ordre de 59 M€. Les investissements sélectionnés et en cours, tant en France qu'en zone Euro, devraient permettre une situation équilibrée en fin d'année.

Le revenu brut courant distribué au titre du 3^{ème} trimestre, soit 10,98 € par part, est resté inchangé par rapport aux deux trimestres précédents. Ce niveau courant de distribution devrait être maintenu au dernier trimestre, soit un objectif de distribution annuelle de 43,92 € par part.

Sur la base du prix de souscription actuel, le taux de distribution 2017 s'établira à 4 % (sans intégrer l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands).

Nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 43 avenue de la Grande Armée. **Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.**

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre standard continue de vous accueillir au 01 78 40 53 00.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Société de gestion



ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages :

Investissements :

- Participation de 50 % dans une SCI
- 1 magasin à Montpellier (34) loué à l'enseigne Monoprix : 1 570 m² - 9,7 M€ (26/09/2017)
- Participation de 50 % dans une SCI
- 16 actifs de commerce en Allemagne : 23 906 m² - 80,9 M€ (01/08/2017)

Livraisons :

- Saint-Doulchard (18) : zone commerciale Saint-Doulchard
- 2 locaux commerciaux : 1 644 m² - 2,99 M€ (13/09/2017)

Mouvements locatifs

Locations : 714 m ²	Libérations : 661 m ²
Saint-Priest (69) : 559 m ²	Metz (57) : 107 m ²
Sainte-Eulalie (33) : 155 m ²	Anglet (64) : 554 m ²

Superficie du patrimoine : 174 812 m² - Surfaces vacantes : 11 625 m²

Le taux d'encaissement des loyers du 3^{ème} trimestre 2017, calculé mi-octobre, s'établit à 96,91 %.

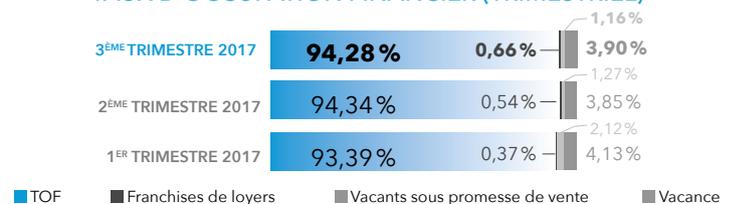
Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2017	18/04/2017	10,98 €	10,98 €	10,98 €
2 ^{ème} trimestre 2017	17/07/2017	10,98 €	10,98 €	10,98 €
3^{ème} trimestre 2017	16/10/2017	10,98 €	10,98 €	10,98 €

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

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2017 (souscription effectuée avant le 1^{er} mars 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 entre le 22 et le 26 janvier 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.

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 (janvier à sept.)	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.

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.

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^{er} août 2017 portent jouissance à compter du premier jour du septième mois qui suit celui de la souscription (5^{ème} 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^{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

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

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^{er} 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.

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 ;

■ 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^{er} novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

■ 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.

■ 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

Un modèle de demande est disponible auprès de AEW Ciloger ou sur le site internet 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%.

- 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.

- **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).

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.

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

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.