



ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2016

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/09/2016

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 098 €

5 926 associés
436 491 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2015
316 704 311 € - 956,11 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2015
368 067 629 € - 1 111,17 €/part

CAPITALISATION
479 267 118 €
au prix de souscription

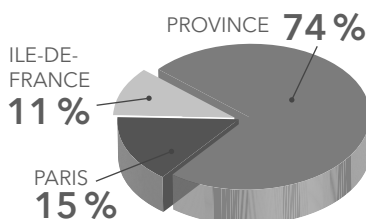
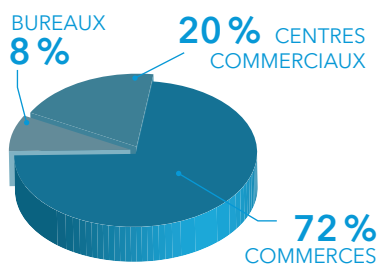
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2016 : **48,15 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ
PRÉVISIONNEL (DVM) 2016
4,40 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
94,95 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Si le PIB français a affiché une performance de +0,7% au premier trimestre, la croissance nulle observée au second trimestre a entraîné une révision de la prévision annuelle 2016 à 1,3%, soit légèrement plus qu'en 2015 (1,2%). Ce ralentissement s'explique notamment par la baisse de la consommation des ménages qui a fléchi dans tous les secteurs à l'exception du textile et de la chaussure.

Le montant des investissements en actifs commerciaux des trois premiers trimestres s'élève à 2,5 Mds€, principalement orienté sur les boutiques de centre-ville (42%) et les parcs d'activités commerciales (21%). L'abondance de liquidités cherchant à s'investir dans les actifs immobiliers de commerce a continué d'exercer une pression à la baisse sur les taux de rendement, que ce soit pour les pieds d'immeubles (pour le « prime » parisien, les taux pourraient prochainement passer sous la barre des 3%, contre 3,50% à la mi-2015) ou les parcs d'activité commerciale (5,10% contre 5,30%).

Les taux de rendement du marché du bureau, toujours très majoritairement animé par les investisseurs français, sont stables. Ils se situent à des niveaux historiquement bas (taux prime de 3,25% à Paris par exemple).

Durant le 3^{ème} trimestre, PIERRE PLUS a réalisé 6 investissements, représentant 26 locaux commerciaux pour un montant total avoisinant 51 M€ :

- un local commercial en pied d'immeuble situé sur un axe circulant de la commune de L'Hajù-Les-Roses (94). Loué à l'enseigne Picard, l'actif a été négocié pour un montant de 0,99 M€.
- un local commercial à l'enseigne de décoration Maisons du Monde. Situé dans la zone commerciale de la Croix-Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois (91), une des plus puissantes zones commerciales d'Ile-de-France, l'actif a été négocié pour un montant de 3,4 M€.
- un commerce parisien en pied d'immeuble loué à une banque depuis plus de 40 ans. Situé dans le 15^{ème} arrondissement, au cœur d'un quartier qui a connu une récente mutation suite à la réouverture du centre commercial Beaugrenelle, l'actif a été négocié pour un montant de 1,08 M€.
- un portefeuille de 11 boutiques de centre-ville en pieds d'immeubles, de 2 actifs de périphérie et de 3 cellules en centres commerciaux. Le portefeuille est majoritairement situé en centre-ville, dans des environnements commercialement denses tels que la rue de Rivoli, l'avenue du Général Leclerc ou le boulevard Poissonnière à Paris, la rue Victor Hugo à Lyon et la place du Bon Pasteur à Nantes. Près de la moitié du revenu locatif et de la valorisation se situe en Ile-de-France. Loué pour l'essentiel à des enseignes nationales de prêt-à-porter, le portefeuille qui totalise environ 5 600 m², a été négocié pour un montant de 35,64 M€.
- un portefeuille de 8 commerces en pied d'immeuble, à des emplacements très commerçants, dont 4 à Paris, tels que l'avenue des Ternes ou le boulevard de la Madeleine, et 4 en Ile-de-France. L'acquisition a été négociée pour un montant de 6,7 M€.
- un portefeuille de 2 commerces parisiens en pied d'immeuble, situés dans le quartier du Marais, à proximité immédiate de l'hôtel de ville dans un environnement commercial dense, et rue de la Pompe, au cœur d'une zone à fort pouvoir d'achat. Les deux boutiques ont été négociées pour un montant de 3,1 M€.

Au 30 septembre, PIERRE PLUS présente un solde à investir de l'ordre de 57 M€. Les dossiers sélectionnés ou en cours de finalisation devraient permettre de couvrir ce montant d'ici la fin de l'année. Dans le contexte actuel de raréfaction de biens de qualité mis en vente et de compétition entre les acheteurs, les délais de négociation et de concrétisation des investissements s'allongent. Cette contrainte de marché, qui accentue le décalage entre la collecte et les investissements, imposera d'abaisser le revenu distribué au titre du dernier trimestre. L'objectif de distribution annuelle 2016 reste fixé à 48,15 € par part, soit un taux de distribution de 4,4%.

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER

Nouvelles coordonnées téléphoniques

Vous pouvez désormais joindre le standard de CILOGER au **01 78 40 53 00** ainsi que vos gestionnaires dédiés habituels au :

M. Frédéric BALON : 01 78 40 53 25

Mme Sandra MARTIN-RICOTE : 01 78 40 53 26

Mme Sophie REGNIER : 01 78 40 53 04

Mme Somprathana TRUONG : 01 78 40 53 39

Mme Christine VASSELIN : 01 78 40 53 43

Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante : **contact-associes@ciloger.com**

Société de gestion

CILOGER



ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	1 ^{er} trimestre 2016	2 ^{ème} trimestre 2016	3 ^{ème} trimestre 2016
Nombre d'associés	4 447	4 953	5 583	5 926
Nombre de parts	331 244	360 806	398 462	436 491
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	31 234	39 000	39 724
Souscriptions compensées par des retraits	-	1 672	1 344	1 695
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	202 058 840	220 091 660	243 061 820	266 259 510
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	337 285 688	368 798 780	409 402 572	451 158 414

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements <ul style="list-style-type: none"> - L'Haÿ-les-Roses (94) : 51 bis, avenue Paul-Vaillant Couturier 1 commerce en pied d'immeuble : 293 m² - 0,99 M€ (6/07/2016) - Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : zone commerciale de La Croix Blanche 1 local commercial : 1 212 m² - 3,35 M€ (13/07/2016) - Paris 15^{ème} : 5, place Charles Michels 1 commerce en pied d'immeuble : 187 m² - 1,08 M€ (20/07/2016) - Portefeuille Paris et Province 11 commerces en pieds d'immeubles et 2 locaux commerciaux de périphérie : 6 276 m² - 35,64 M€ (27/07/2016) - Portefeuille Paris et Ile-de-France 8 commerces en pieds d'immeubles : 701 m² - 6,7 M€ (27/09/2016) - Paris 2^{ème} 12, rue du Bourg Tibourg / Paris 16^{ème} 45, rue de la Pompe 2 commerces en pieds d'immeubles : 287 m² - 3,1 M€ (30/09/2016) 	Arbitrages	Néant
---	-------------------	-------

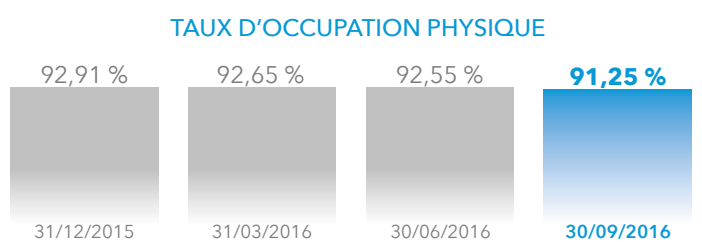
Mouvements locatifs

Locations : 73 m ²	Libérations : 2 228 m ²
Sainte-Eulalie (33) : 73 m ²	Millau (12) : 92 m ² Saint-Maur (36) : 1 123 m ² Saran (45) : 1 013 m ²

Superficie du patrimoine : 127 367 m² - Surfaces vacantes : 11 214 m²

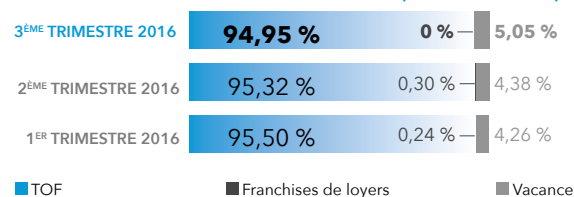
Par ailleurs, 2 baux, totalisant 135 m² sur 1 site, ont été renouvelés. Le taux d'encaissement des loyers, calculé début octobre, s'établit à 93,38 %.

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion 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 2016	15/04/2016	12,30 €	12,29 €	12,28 €
2 ^{ème} trimestre 2016	15/07/2016	12,30 €	12,29 €	12,29 €
3^{ème} trimestre 2016	15/10/2016	12,30 €	12,30 €	12,30 €

⁽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 2016 (souscription effectuée avant le 1^{er} mai 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.

Cependant, compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites, du faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, le calcul de l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

BULLETIN TRIMESTRIEL

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 janvier 2017.

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 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 / CILOGER

TRI 5 ans (2010-2015)	3,98 %	TRI 10 ans (2005-2015)	7,20 %	TRI 15 ans (2000-2015)	10,78 %
-----------------------	--------	------------------------	--------	------------------------	---------

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 2015	1 066,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2016 (janvier à sep.)	1 081,99 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,50 %

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 2015	5,01 %
DVM 2016 (prévision)	4,40 %

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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Conditions de souscription

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par CILOGER, ou sont reçues directement par 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 compter du 1^{er} août 2016 portent jouissance à compter du premier jour du cinquième mois qui suit celui de la souscription (3^{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 CILOGER.

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

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 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, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 150,76 euros TTC au 1^{er} janvier 2016, 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.

■ 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.

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 :

■ CILOGER ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, 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 CILOGER des restrictions ou des obligations spécifiques

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 CILOGER avant le 30 novembre 2016 pour l'année fiscale 2017. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

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

• **Sur la classification des associés** : 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, 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 CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

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 CILOGER, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI PIERRE PLUS publiées par 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 DEGAEVE

CILOGER - Tél : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04

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. 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.ciloger.fr