



ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2016

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/03/2016

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 098 € à compter du 1^{er} mai 2016

4 953 associés
360 806 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2015
316 704 311 € - 956,11 €/part
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

VALEUR DE RECONSTITUTION 2015
368 067 629 € - 1 111,17 €/part
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

CAPITALISATION
384 619 196 €
au prix de souscription

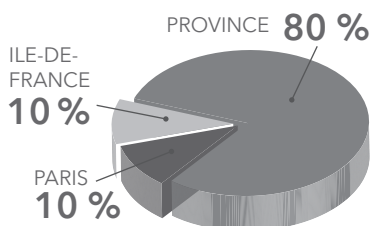
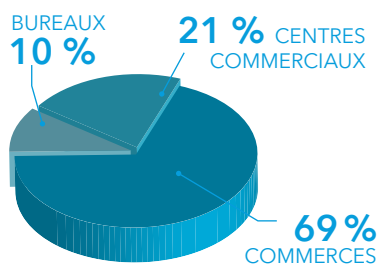
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2016 : **49,20 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ
PRÉVISIONNEL (DVM) 2016
4,50 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
95,50 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge en affichant un rapport « rendement-risque » attrayant. C'est plus particulièrement le cas pour PIERRE PLUS, dont le nombre de parts a augmenté de 9 % au cours du premier trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 31,8 M€. Au 31 mars 2016, les capitaux collectés s'élevaient à près de 369 M€.

Parallèlement, deux investissements en murs de commerces ont été concrétisés durant le trimestre. Le 17 février, PIERRE PLUS a renforcé son patrimoine parisien en acquérant deux boutiques en pied d'immeuble situées sur une excellente partie de la rue de Lévis, rue piétonne et très commerçante du 17^{ème} arrondissement. Louées à un horloger et à une droguerie, ces boutiques ont été négociées pour un montant de 2,2 M€.

La seconde acquisition, réalisée le 23 mars, concerne un ensemble de 17 boutiques en pieds d'immeubles en plein cœur du centre-ville commerçant de Metz (57). Très majoritairement loués à des enseignes nationales et internationales, les commerces sont situés à des emplacements stratégiques entre la rue des Clercs, la rue Marguerite Pühl-Demange et la rue Serpenoise, axe n°1 du centre-ville de Metz. Cet ensemble, qui développe 4 085 m², a été négocié pour un montant de 31,95 M€.

Autre opération sur le patrimoine, un arbitrage portant sur une boutique considérée non stratégique, sise à Cergy-Pontoise (95), a également été concrétisé durant le trimestre. Acquis en 2004, le local a été cédé pour 520 000 €, soit une plus-value de 205,7 K€ après frais, commissions et impôt (+73 % par rapport au prix de revient).

Au 31 décembre 2015, fruit de la valorisation du patrimoine, la valeur de reconstitution de PIERRE PLUS était supérieure de 4 % au prix de souscription en vigueur (1 066 euros). En concertation avec votre Conseil de surveillance, la société de gestion a donc décidé d'augmenter le prix de souscription de 3 % à compter du 1^{er} mai 2016. A compter de cette date, il sera donc porté de 1 066 euros à 1 098 euros, les autres modalités de souscription n'étant pas modifiées.

Sur la base de ce nouveau prix, les projections pour l'année 2016 font ressortir un taux prévisionnel de distribution de l'ordre de 4,50 %, taux à souligner dans l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

A ce sujet, il faut remarquer que, pour la seconde année consécutive, PIERRE PLUS a été distinguée par le magazine « Mieux Vivre - Votre Argent » en obtenant le Grand Prix 2016 des SCPI à capital variable à dominante commerce, grâce à ses performances au regard d'indicateurs tels que le taux d'occupation financier, ses perspectives de plus-values ou sa politique de sécurisation des revenus.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2015 se tiendra le mercredi 22 juin 2016 à 14h30 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS. Vous serez par ailleurs appelés à prendre part au vote relatif au renouvellement des mandats de trois ans de six membres de votre Conseil de surveillance.

Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée mi-mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



Metz (57)
Droits réservés CILOGER



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	1 ^{er} trimestre 2016
Nombre d'associés	4 445	4 953
Nombre de parts	330 971	360 806
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	31 234
Souscriptions compensées par des retraits	-	1 672
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	201 892 310	220 091 660
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	336 994 670	368 798 780

■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements Paris 17^{ème} : 29, rue de Levis

2 commerces en pied d'immeuble : 137 m² - 2,2 M€ (17/2/2016)

Metz (57) : rue Serpenoise / rue Marguerite Pühl-Demange

17 commerces en pieds d'immeubles : 4 085 m² - 31,95 M€ (23/3/2016)

Arbitrages

Cergy-Pontoise (95) : 4, rue des Galeries

Commerce de 65 m² acquis en 2004 - Prix de cession : 520 000 euros (16/01/2016)

Mouvements locatifs

Locations : 48 m ²	Libérations : 533 m ²
Paris Boétie (75008) : 48 m ²	Millau (12) : 89 m ² Bordeaux (33) : 392 m ² Sèvres (92) : 52 m ²

Superficie du patrimoine : 118 006 m² - Surfaces vacantes : 8 669 m²

Par ailleurs, 5 baux, totalisant 1 515 m² sur 5 sites, ont été renouvelés. Le taux d'encaissement des loyers, calculé le 15 avril, s'établit à 95,3%.

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



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 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 €

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2016 (souscription effectuée avant le 1^{er} novembre 2015), 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.

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

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 juillet 2016.

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 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 / 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 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 2015	1 066,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2016 (1 ^{er} trim.)	1 066,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	-

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)	4,50 %

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. **A compter du 1^{er} mai 2016, le prix de souscription est porté de 1 066,00 euros à 1 098,00 euros.** Les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription.

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

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. **A compter du 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.

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.

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.

Déclaration des revenus 2015 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2016 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au [01.56.88.91.92](tel:01.56.88.91.92) ou par courrier électronique contact-associes@ciloger.com (à compter du 2 mai 2016) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes

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 %.

tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 15/06/2016. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de retrait de la part au 31/12/2015 qui s'établit à **969,48 € par part.**

■ 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 :

- **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).

■ 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.

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.

■ 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

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 DEGROEVE

CILOGER - Tél : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

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