



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2016

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/06/2016

PRIX DE SOUSCRIPTION  
**1 098 €**

**5 583 associés**  
**398 462 parts**

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

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

CAPITALISATION  
**437 511 276 €**  
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  
**95,32 %** trimestriel

Mesdames, Messieurs,

Les effets sur la croissance de la zone euro de la décision des Britanniques de sortir de l'Union Européenne (Brexit) sont encore difficiles à cerner. Elle a toutefois d'ores et déjà provoqué une baisse des taux sur les marchés obligataires, baisse qui se répercute sur les taux de crédit. Autre effet notable, une vive tension sur les marchés financiers et sur plusieurs fonds immobiliers du royaume, qui ont dû geler leurs sorties devant l'afflux des demandes de ventes des épargnants.

Si au Royaume-Uni l'incertitude semble paralyser l'investissement immobilier et pourrait entraîner une correction des loyers et des prix après plusieurs années de fortes hausses, l'immobilier continue d'apparaître comme une valeur refuge sur le continent.

Le Brexit est un problème important pour l'économie britannique, mais l'impact sur la croissance de la zone euro devrait être, selon les économistes, plus modéré, la consommation des ménages en demeurant le principal pilier. Il faudrait en effet s'attendre à une croissance proche de 1,3 % ou 1,4 % pour la zone euro en 2017, contre 1,6 % à 1,7 % anticipé jusqu'à maintenant.

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont augmenté de 21 % au cours du premier semestre, représentant un montant de souscriptions net de près de 72 M€.

Deux investissements en murs de commerces ont été concrétisés durant le second trimestre.

Le 25 mai, PIERRE PLUS a porté à 10 % la quote-part de son patrimoine parisien en acquérant un local commercial au 68, rue de Cléry, au cœur du quartier animé du Sentier, dans le 2<sup>e</sup> arrondissement. Loué à l'enseigne Franprix et entièrement rénové selon son dernier concept de magasin, le local a été négocié pour un montant de 2,8 M€.

La seconde acquisition, réalisée le 28 juin, concerne deux lots commerciaux en VEFA situés à Saint Doulchard (18), en périphérie de Bourges. Au sein d'un ensemble commercial composé de 8 lots livrables en août 2017, les deux locaux seront loués à une enseigne européenne de discount non alimentaire et à une chaîne de magasins de produits biologiques. Négocié pour un montant de 3 M€, cet investissement renforce la présence de votre SCPI sur cette zone dynamique, avec les précédentes acquisitions de deux retail parks et d'un magasin Decathlon.

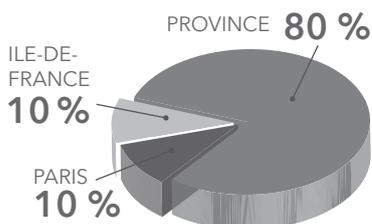
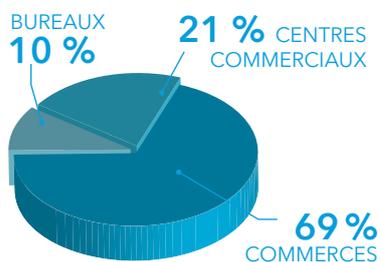
Au 30 juin, PIERRE PLUS présente un solde à investir de l'ordre de 61 M€. Les investissements en murs de commerces sous promesse à cette même date (près de 41 M€), et les dossiers sélectionnés ou en cours de finalisation couvrent en grande partie ce montant.

Toutefois, afin de tenir compte des difficultés pour acquérir rapidement des actifs de qualité, le délai de jouissance des nouvelles parts créées à compter du 2 août sera porté à cinq mois, contre trois auparavant.

L'assemblée générale ordinaire de juin a notamment procédé au renouvellement partiel du Conseil de surveillance de votre SCPI. CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes (voir rubrique « Vie sociale » en page 3), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Président du Directoire - CILOGER

## PATRIMOINE % valeur vénale



68 rue de Cléry (75002)  
Droits réservés CILOGER

Société de gestion

# CILOGER



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Investissements - Paris 2<sup>ème</sup> : 68/70, rue de Cléry

commerce en pied d'immeuble : 408 m<sup>2</sup> - 2,81 M€ (25/05/2016)

- **Saint-Doulchard (18) : zone commerciale Saint-Doulchard**

2 locaux commerciaux en VEFA : 1 644 m<sup>2</sup> - 2,99 M€ (28/06/2016)

Arbitrages

Néant

### Mouvements locatifs

Locations : Néant

Libérations : 155 m<sup>2</sup>

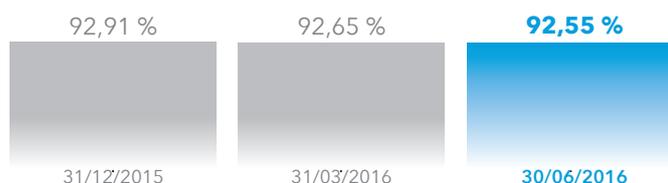
Sainte-Eulalie (33) : 155 m<sup>2</sup>

Superficie du patrimoine : 118 415 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 8 824 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, 3 baux, totalisant 1 357 m<sup>2</sup> sur 3 sites, ont été renouvelés.  
Le taux d'encaissement des loyers, calculé début juillet, s'établit à 96,23 %.

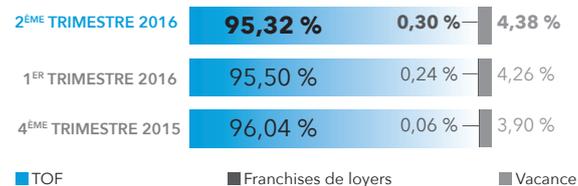
### Taux d'occupation

#### 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 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 <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 2016	15/04/2016	12,30 €	12,29 €	12,28 €
<b>2<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	<b>15/07/2016</b>	<b>12,30 €</b>	<b>12,29 €</b>	<b>12,29 €</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 2016 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> février 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.

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 octobre 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 <sup>er</sup> sem.)	1 072,93 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,65 %

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 %

## ■ VIE SOCIALE

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2016 s'est tenue avec un quorum de 42,41 % (165 175 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 389 498). Elle a approuvé les dix résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 91,89 % à 95,56 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 29 du rapport annuel 2015, sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

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.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de six membres du Conseil de surveillance parmi seize candidats. Ont ainsi été élus : Sté AG2R LA MONDIALE (78 803 oui - élu), M. Pierre LHERITIER (72 413 oui - réélu), M. Henri TIESSEN (67 107 oui - réélu), SCI LA DAGUE D'ORION (51 161 oui - réélu), SCI URSAEMINOR (44 057 oui - élu), M. Thierry DELEUZE (36 709 oui - élu).

## ■ 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. **À partir du 2 août 2016, les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour**

**du cinquième mois qui suit celui de la souscription (3<sup>ème</sup> mois, jusqu'au 1<sup>er</sup> août).**

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

### 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 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.

## ■ CESSIION 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://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](http://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 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](http://www.ciloger.fr)