



ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2015

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/09/2015

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 066,00 €

4 171 associés
311 966 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2014
239 837 371 € - 944,41 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2014
281 244 165 € - 1 107,45 €/part

CAPITALISATION
332 555 756 €
au prix de souscription

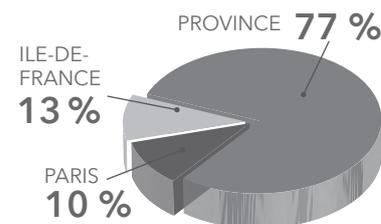
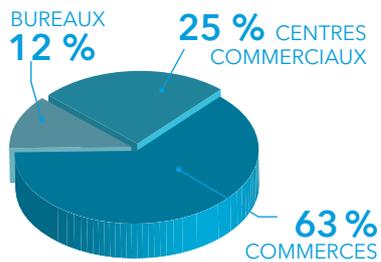
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2015 : **53,40 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2015
5,01 % prévision

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
96,16 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Avec 2,26 Mds€ investis au 3^{ème} trimestre 2015, le marché de l'investissement en commerces représente 17 % de l'investissement total en immobilier d'entreprise, et confirme son attractivité en tant que produit d'investissement. Les investisseurs, majoritairement nationaux, sont toujours focalisés sur la recherche d'actifs sécurisés bénéficiant des meilleures localisations. Les centres commerciaux représentent la majorité des investissements (72 %), suivis des boutiques de pieds d'immeubles (16 %) et des parcs commerciaux périphériques (12 %). Dans un contexte de taux historiquement bas et d'un afflux de liquidités, l'immobilier, offre encore une prime de risque intéressante tout en étant perçu comme une valeur refuge. Dès lors, les taux de rendement immobiliers des meilleurs actifs continuent à se compresser (3 % pour les pieds d'immeubles à Paris, 4,25 % pour les centres commerciaux, 5 % à 5,25 % pour les parcs commerciaux).

L'activité reste également soutenue sur le marché du bureau, et devrait se traduire par un montant annuel de transactions avoisinant 20 Mds€. La tendance à la compression des taux de rendements immobiliers est également sensible : les meilleurs actifs à Paris, en seconde couronne parisienne ou à Lyon se négocient à respectivement 3,5 %, 6,2 % et 5,3 %.

Concernant PIERRE PLUS, deux commerces en pied d'immeuble dans le centre-ville de Grenoble (38) ont été acquis en septembre pour un montant de 1,71 M€. Situées sur l'un des principaux axes commerçants de la ville, ces boutiques sont louées à une librairie spécialisée en bandes dessinées qui dispose de 6 points de vente en France, et à une enseigne locale de décoration-cadeaux.

Avec cette acquisition, PIERRE PLUS dispose d'un patrimoine immobilier de l'ordre de 246 M€ sur 85 sites mutualisant un peu plus de 200 locataires.

Au 30 septembre, votre SCPI présente un solde à investir de 45 M€, mais les investissements sous promesse de vente et ceux à l'étude devraient permettre de revenir à un niveau proche de l'équilibre dans les prochains mois.

Le taux d'occupation financier ainsi que le taux d'encaissement des loyers demeurent à des niveaux élevés (respectivement 96,16 % et 96,09 %).

Le revenu brut distribué au titre du 3^{ème} trimestre est inchangé, à 13,35 euros par part. L'objectif de distribution 2015 reste fixé à 53,40 € par part, soit 13,35 euros par trimestre.

Depuis le début de l'année, votre SCPI a enregistré un montant de souscriptions net de près de 62 M€. La totalité des parts pouvant être émises risquaient dès lors d'être souscrites dans les prochaines semaines.

Aussi, afin de maintenir une gestion dynamique et améliorer encore la mutualisation des risques, il vous a été adressé fin septembre une convocation pour une assemblée générale extraordinaire vous proposant de porter le capital maximum statutaire de PIERRE PLUS de 200 M€ à 400 M€. Vous avez été nombreux à vous prononcer favorablement sur ce sujet, et CILOGER vous remercie pour votre participation au vote (voir rubrique « Vie sociale » en page 3).

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER



Grenoble (38) : 9, rue Lafayette
Droits réservés CILOGER

Société de gestion

CILOGER



ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	1 ^{er} trim. 2015	2 ^e trim. 2015	3 ^e trimestre 2015
Nombre d'associés	3 474	3 624	3 863	4 171
Nombre de parts	253 956	273 590	285 902	311 966
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	7 959	21 039	14 427	27 733
Souscriptions compensées par des retraits	1 547	1 405	2 115	1 669
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	154 913 160	166 889 900	174 400 220	190 299 260
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	254 896 680	275 826 524	288 951 116	316 735 340

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements Grenoble (38) 9, rue Lafayette - Deux boutiques pied d'immeuble 463 m² **1,71 M€** (9/09/2015)

Arbitrages Néant

Mouvements locatifs

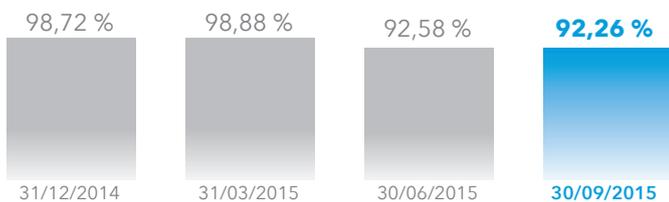
Locations : 107 m ²	Libérations : 440 m ²
Sainte-Eulalie (33) : 107 m ²	Nice (06) : 118 m ² Millau (12) : 28 m ² Millau (12) : 114 m ²
	Sainte-Eulalie (33) : 107 m ² Sainte-Eulalie (33) : 73 m ²

Superficie du patrimoine : 96 922 m² - Surfaces vacantes : 7 503 m²

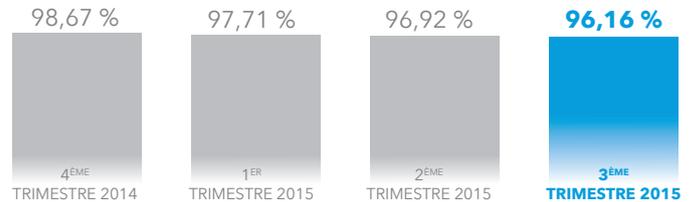
Par ailleurs, trois baux représentant un total de 517 m² ont été renouvelés sur deux sites.

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 2015	17/04/2015	13,35 €	13,35 €	13,35 €
2 ^{ème} trimestre 2015	17/07/2015	13,35 €	13,35 €	13,35 €
3^{ème} trimestre 2015	16/10/2015	13,35 €	13,35 €	13,35 €

⁽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 2015 (souscription effectuée avant le 1^{er} mai 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.

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 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 (2009-2014)	4,06 %	TRI 10 ans (2004-2014)	7,13 %	TRI 15 ans (1999-2014)	9,96 %
-----------------------	--------	------------------------	--------	------------------------	--------

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 2014	1 066,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2015 (janvier à septembre)	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 2014	5,01 %
DVM 2015 (prévision)	5,01 %

■ VIE SOCIALE

Assemblée générale extraordinaire

En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER vous a proposé, dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire en date du 15 octobre 2015, une résolution visant à augmenter le capital maximum statutaire de 200 M€ à 400 M€, et ce afin de pouvoir continuer à développer votre SCPI à travers une plus grande diversification des opérations immobilières. Cette assemblée s'est tenue en première convocation avec un

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 libérées portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription.**

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} mars 2014 l'associé se retirant perçoit la somme de 969,48 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à CILOGER. Les

quorum de 55,73 % (172 336 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 309 212 convoquées). Les deux résolutions présentées ont été approuvées à respectivement 95,21 % et 95,50 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, sur le site internet www.ciloger.fr.

PRIX DE LA PART	Valeur nominale	610,00 €
	Prime d'émission	456,00 €
	Prix de souscription	1 066,00 €

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 149,12 euros TTC au 1^{er} janvier 2015, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de gré à gré n'a eu lieu durant le trimestre.



■ 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 2015 pour l'année fiscale 2016. 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 %.

■ 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 DEGRAEVE

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