



ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2017

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/03/2017

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 098 €

6 869 associés

533 830 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2016

453 764 231 € - 954,85 €/part

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2016

529 921 798 € - 1 115,10 €/part

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

CAPITALISATION

586 145 340 €

au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE

PRÉVISIONNELLE 2017 : **43,92 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR

VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

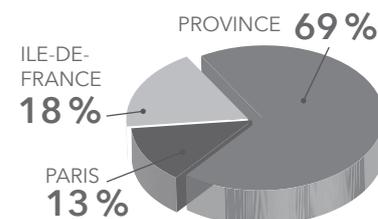
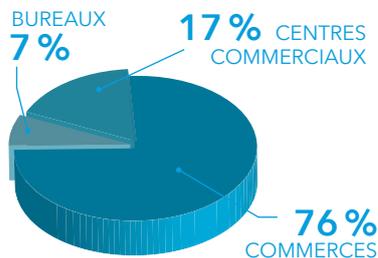
PRÉVISIONNEL 2017 : **4 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

93,39 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 87,7 %
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 12,3 %



Mesdames, Messieurs,

Les montants investis en immobilier de bureaux ont bondi de 85 % entre les premiers trimestres 2016 et 2017 (2,5 Mds€ à comparer à 1,35 Md€). La demande placée en Île-de-France (locations ou ventes à utilisateurs) atteint 664 000 m² au cours des 3 premiers mois 2017, soit une progression de 27 % d'une année sur l'autre, meilleure performance pour un premier trimestre depuis 2007. Les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. En régions, les derniers chiffres de 2016 font également état d'une demande placée élevée (1,4 millions de m²), soit le plus haut niveau depuis 2006. Dans un contexte de tensions sur l'offre de qualité, des hausses de loyers ont pu être observées pour les meilleurs biens.

En revanche, entre les premiers trimestres 2016 et 2017, les volumes du marché du commerce sont en fort recul de 59 %, à 365 M€ contre 887 M€. En cause, la réduction des opérations signées à plus de 50 M€. Les artères dites « prime » maintiennent pour l'instant leur attractivité, l'emplacement restant le moteur des négociations et le garant du maintien des valeurs locatives. Au niveau des centres commerciaux, dans un contexte économique encore morose et face à un parc vieillissant, les propriétaires ont mis l'accent sur les rénovations et restructurations de pôles déjà bien implantés mais dont l'architecture ou le concept ne rivalisent plus avec les nouveaux arrivants.

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont augmenté de 13 % au cours du premier trimestre 2017, représentant un montant net de souscriptions de 64,3 M€.

Durant ce même trimestre, votre SCPI a acquis un local commercial situé à l'Hay-Les-Roses (94) pour un montant avoisinant 1 M€. L'actif, d'une superficie de 652 m², bénéficie d'un emplacement attractif sur un axe très circulant et en voie de densification. Il est loué à une enseigne nationale reconnue d'entretien et de réparation automobile.

Parallèlement, un arbitrage portant sur un plateau de bureaux, arrivé à maturité et vacant depuis septembre 2016, a été concrétisé. Acquis en 2005, cet actif a été cédé pour un montant de 4 M€, soit une plus-value nette de 0,99 M€ (1,86 € par part).

Au 31 mars 2017, PIERRE PLUS dispose d'un solde à investir de 87 M€. Plusieurs investissements qualitatifs en France et en zone Euro, couvrant ce montant, sont sélectionnés et devraient pouvoir être finalisés durant le second trimestre.

Ainsi qu'annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, le revenu brut courant distribué au titre du premier trimestre a été ajusté à 10,98 € par part. Ceci afin de tenir compte d'une part de l'allongement des délais de négociation et de finalisation des investissements, et donc du décalage entre la collecte et la concrétisation des acquisitions, et d'autre part de la tendance à la baisse des taux des biens offerts. PIERRE PLUS, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement pour les biens de qualité.

Sur la base du prix de souscription actuel, la prévision de taux de distribution s'établit à 4 %.

L'assemblée générale extraordinaire du 5 avril 2017, réunie en seconde convocation, a approuvé d'une part la modification de la stratégie d'investissement (autorisation à titre accessoire et dans la limite de 10 % du patrimoine, d'investir dans d'autres types d'actifs que des bureaux, locaux d'activités, de commerce et d'entrepôts), et d'autre part la réduction du périmètre géographique des investissements à la zone Euro, contre Communauté Économique Européenne antérieurement. CILOGER remercie les associés pour leur participation aux votes et pour l'expression de leur confiance.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2016 se tiendra le vendredi 16 juin 2017 à 14h00 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS.

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 début juin à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Société de gestion

CILOGER

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	1 ^{er} trimestre 2017
Nombre d'associés	6 322	6 869
Nombre de parts	475 222	533 830
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	60 265
Souscriptions compensées par des retraits	-	1 657
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	289 885 420	325 636 300
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	493 685 052	558 036 636

■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages - Boulogne-Billancourt (92) - 162-166, rue de Paris
873 m² de bureaux acquis en 2005 - Prix de cession : 4 M€ (10/03/2017)

Investissements - L'Hay-Les-Roses (94) : 158, boulevard Paul Vaillant Couturier
1 local commercial : 652 m² - 0,9 M€ (10/03/2017)

Mouvements locatifs

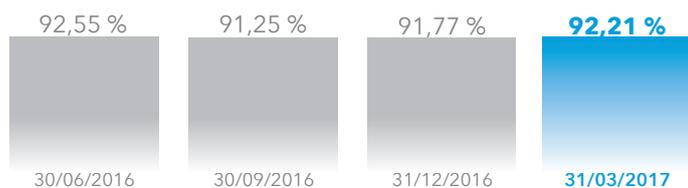
Locations : 132 m ²	Libérations : 382 m ²
Metz (57) : 57 m ² Paris (75) : 23 m ² Sèvres (92) : 52 m ²	Sainte-Eulalie (33) : 359 m ² Paris (75) : 23 m ²

Superficie du patrimoine : 148 342 m² - Surfaces vacantes : 11 561 m²

Par ailleurs, 4 baux, totalisant 2 790 m² sur 4 sites, ont été renouvelés. Le taux d'encaissement des loyers du 1^{er} trimestre 2017, calculé mi-avril, s'établit à 96,54 %.

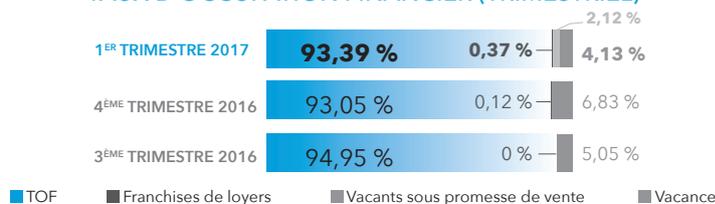
Taux d'occupation

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 €

⁽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} janvier 2017 (souscription effectuée avant le 1^{er} novembre 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. 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 13 et le 20 juillet 2017.

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 (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	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.

VIE SOCIALE

Assemblée générale extraordinaire

En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER vous a proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, une résolution permettant, à titre accessoire et dans la limite de 10 % du patrimoine, d'investir dans d'autres types d'actifs que des bureaux, locaux d'activités, de commerce et d'entrepôts. Cela afin de pouvoir continuer à développer votre SCPI à travers une plus grande diversification des opérations immobilières. De plus, il vous était proposé de réduire le

périmètre géographique des investissements à la zone Euro, contre Communauté Economique Européenne antérieurement. Cette assemblée s'est tenue le 5 avril, en seconde convocation, avec un quorum de 45,44 %. Les trois résolutions présentées ont été approuvées à une large majorité, entre 92,32 % et 92,76 %. 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.

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 1^{er} août 2016, les parts libérées 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. 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 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 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.

Déclaration des revenus 2016 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au 01.78.40.53.00 (ou par courrier électronique contact-associes@ciloger.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel. Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 millions d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes

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 2017 pour l'année fiscale 2018. 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. 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 décembre 2016 qui s'établit à **998,59 euros**.

■ 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.

■ 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

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 DEGRAEVE

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