



ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2015

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/03/2015

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 066,00 €

3 624 associés
273 590 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2014
239 837 371 € - 944,41 €/part
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

VALEUR DE RECONSTITUTION 2014
281 244 165 € - 1 107,45 €/part
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

CAPITALISATION
291 646 940 €
au prix de souscription

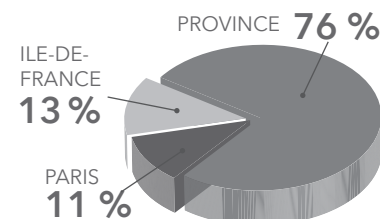
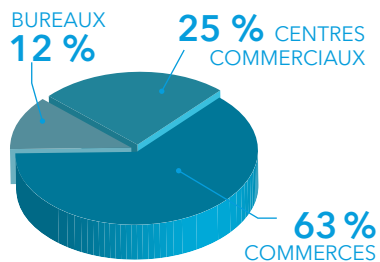
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
97,71 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

En ce début d'année 2015, plusieurs bonnes nouvelles stimulent l'économie française : la chute du prix du pétrole, la politique de la Banque Centrale Européenne dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas, et la dépréciation de l'euro. Dès lors, le gouvernement anticipe une croissance annuelle de 1 %, principalement portée par la consommation des ménages (+1,5 % sur un an prévu à mi-2015). Cela étant, à ce niveau, la croissance serait encore insuffisante pour amoindrir le chômage.

L'investissement en commerces du premier trimestre est en hausse sensible, avec un volume de 6,3 Mds€, porté par deux grandes opérations (galeries Carrefour et cessions d'Unibail-Rodamco). Les taux de rendement continuent à se contracter et des records sont à prévoir, du fait d'un écart avec les taux obligataires qui reste important et de capitaux toujours plus abondants. Le même phénomène de compression des taux se retrouve également sur l'immobilier de bureaux (4 % pour les meilleurs immeubles parisiens). L'investissement reste soutenu, 3,5 Mds€ au premier trimestre concentrés au trois-quarts en Ile-de-France, et la compétition entre investisseurs extrêmement vive. En parallèle, déception sur le marché locatif, la demande placée est au plus bas depuis 10 ans, les transactions locatives sur les grandes surfaces ayant fait défaut sur les trois premiers mois.

La loi ACTPE dite « Pinel » publiée en juin 2014 a impacté le régime des baux commerciaux à compter du 1^{er} septembre 2014. Parmi les mesures emblématiques figurent notamment un plafonnement des loyers lors du renouvellement à l'expiration du bail, et un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes revenant aux locataires. Cette loi pourra, au fil du temps, avoir une incidence sur les revenus et les charges.

Concernant PIERRE PLUS, deux opérations d'acquisitions ont été concrétisées durant le trimestre. La première est un portefeuille de 8 commerces en pieds d'immeubles loués à 11 enseignes. Six sont situés à Paris dont trois dans des quartiers particulièrement commerçants et dynamiques : Saint Philippe du Roule (8^{ème}) et le quartier Montorgueil (2^{ème}). Deux sont localisés dans la principale rue commerçante de Sèvres (92) et de Grasse (06). Négociée pour un montant de 5,6 M€, la transaction présente un taux de rendement immobilier moyen de 4,7 %.

La seconde acquisition concerne une boutique pied d'immeuble située dans l'une des principales rues commerçantes du centre-ville d'Avignon (84). Quasi piétonnière, l'artère est majoritairement occupée par des enseignes nationales et internationales. Le commerce, loué à une enseigne nationale de prêt-à-porter, a été négociée pour un montant de 1,86 M€, soit un taux de rendement immobilier de 5,5 %.

Au 31 mars, votre SCPI présente un solde à investir de 9,9 M€. Des acquisitions sont en cours de finalisation pour signatures de promesses ou d'actes authentiques d'achat.

Les taux d'occupation financier et physique demeurent à des niveaux élevés, respectivement 97,71 % et 98,88 %. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé le 15 avril, s'établit à 90,15 %.

En termes de contribution aux loyers, la répartition par type de locataire est de 80 % pour des enseignes nationales ou internationales et de 20 % pour des enseignes indépendantes.

L'objectif de distribution 2015 est fixé à 53,40 € par part (13,35 euros par trimestre), inchangé par rapport à 2014. A prix de souscription identique, le taux de distribution pour 2015 est donc également prévu inchangé à 5,01 %.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2014 se tiendra le lundi 22 juin 2015 (voir rubrique « Vie sociale » en page 3). 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 qui vous sera adressée début juin.

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

Société de gestion

CILOGER

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	1 ^{er} trimestre 2015
Nombre d'associés	3 474	3 624
Nombre de parts	253 956	273 590
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	7 959	21 039
Souscriptions compensées par des retraits	1 547	1 405
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros (cumul)	154 913 160	166 889 900
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	254 896 680	275 826 524

■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

Néant

Investissements

Paris (2 ^e - 8 ^e - 14 ^e - 18 ^e), Sèvres (92), Grasse (06)	Portefeuille de 8 boutiques pieds d'immeubles : 708 m²	5,6 M€	11/02/2015
Avignon (84) 25 D, rue de la République	Boutique pied d'immeuble : 213 m²	1,86 M€	30/03/2015

Mouvements locatifs

Locations : 1 270 m ²	Libérations : 1 129 m ²
Evreux (27) : 1 048 m ² Sainte-Eulalie (33) : 81 m ² Reims (51) : 141 m ²	Evreux (27) : 1 048 m ² Sainte-Eulalie (33) : 81 m ²

Superficie du patrimoine : 96 442 m² - Surfaces vacantes : 1 084 m²

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 141 m². Par ailleurs, deux baux représentant un total de 140 m² ont été renouvelés sur le site de Sainte-Eulalie.

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 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 2015	17/04/2015	13,35 €	13,35 €	13,35 €

⁽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 2015 (souscription effectuée avant le 1^{er} novembre 2014), 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 finan-

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

ciers 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 juillet 2015.

BULLETIN TRIMESTRIEL

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 (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 1 ^{er} trim. 2015	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

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au **lundi 22 juin 2015 à 14h30 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS**. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez

personnellement assister à cette assemblée, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée début juin.

- 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

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 depuis le début de l'année.



■ FISCALITÉ

Déclaration des revenus 2014 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2015 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 (par mail fiscaliste@ciloger.com) à compter du 4 mai 2015 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 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 15/06/2015. 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 2014, qui s'établit à **969,48 €**.

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 2014 pour l'année fiscale 2015. 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