



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2014

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL N°3

AU 30/06/2014

PRIX DE SOUSCRIPTION  
**1 066,00 €**

**3 295 associés**  
**237 131 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2013  
**215 762 401 €** - 943,41 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2013  
**251 629 012 €** - 1 100,23 €/part

CAPITALISATION  
**252 781 646 €**  
au prix de souscription

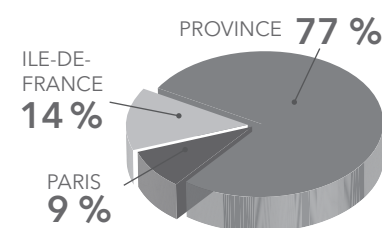
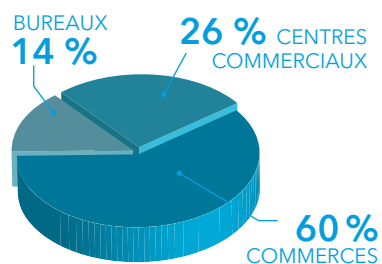
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2014 : **53,40 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2014  
**5,01 %** prévision

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**98,56 %** trimestriel

### PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Après une croissance de l'économie française nulle au premier trimestre 2014, l'INSEE table désormais sur un chiffre de 0,7 % pour l'ensemble de l'année, inférieur aux anticipations (1 %). Ce niveau de croissance est insuffisant pour créer de l'emploi, et le taux de chômage devrait augmenter encore légèrement pour avoisiner 10 % à la fin de l'année.

Le pouvoir d'achat des ménages devrait progresser tout de même légèrement grâce à une inflation très faible (+0,7 % anticipés sur l'année). L'épargne de précaution des ménages devrait quant à elle rester forte, et la consommation atone (+0,3 % pour l'année).

Durant le premier semestre, le bureau a conforté son statut d'investissement privilégié en immobilier tertiaire avec 77 % des volumes investis, soit près de 6,5 Mds€. La compétition reste forte entre les différents acteurs du marché, sur lequel les SCPI représentent près de 5 % des transactions.

L'investissement en commerces a été animé par deux transactions emblématiques qui représentent près de 2,2 Mds€. Retraité de ces opérations, le volume d'investissement du premier semestre s'établit à 0,8 Md€, niveau faible qui traduit une relative pénurie de produits.

Cependant, des opportunités subsistent, notamment en province, en restant vigilant sur la signature des locataires et les conditions des baux. Les acquisitions réalisées par votre SCPI durant le second trimestre en sont une bonne illustration.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 3,7 % au cours du premier semestre, représentant un montant de souscriptions net de près de 9 M€.

Parallèlement, cinq investissements, représentant 10 commerces en pieds d'immeubles et 13,45 M€, ont été finalisés. CILOGER a privilégié les bons emplacements en région parisienne et dans des villes de province de taille moyenne de façon à rester sur un couple rendement/risque performant.

Ont ainsi été acquises : une boutique sur la rue d'Antibes, artère commerçante principale de Cannes, louée à une enseigne internationale de chaussures ; une boutique dans le centre-ville commerçant et piétonnier d'Angoulême, louée à l'enseigne internationale de prêt-à-porter Promod ; une boutique au cœur du 8<sup>ème</sup> arrondissement parisien louée à un tailleur ; une boutique dans le centre-ville commerçant d'Annemasse louée à une enseigne du groupe Etam ; et enfin, un portefeuille de six commerces alimentaires de proximité loués à des enseignes nationales, dont cinq sont situés en Ile-de-France et un à Vannes.

Au 30 juin votre SCPI présente un surinvestissement de 7,2 M€. En liaison avec les possibilités d'emprunt autorisées par l'assemblée générale du 28 juin 2013, la recherche de biens correspondant à la stratégie d'investissement de PIERRE PLUS est poursuivie. Une acquisition en province a ainsi été sélectionnée pour un montant avoisinant 2 M€.

Le taux d'occupation financier, à 98,6 %, demeure satisfaisant. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre est impacté ponctuellement par des redditions de charges, et s'établit à 92,23 %.

La distribution brute au titre du second trimestre a été maintenue à 13,35 € par part, les réserves de PIERRE PLUS atteignant un peu plus de deux mois et demi de distribution. L'objectif de distribution 2014 reste fixé à 53,40 € par part, en hausse de près de 6 % par rapport à 2013. Sur la base du prix d'achat moyen, qui correspond au prix de souscription en vigueur, le taux prévisionnel de distribution ressort à 5,01 %. Rappelons que le délai de jouissance de chaque souscription a été ramené de 4 mois à 3 mois à compter du 11 avril 2014.

Il faudra toutefois rester attentif aux décrets d'application attendus concernant la loi Pinel sur les baux commerciaux. Elle pourrait, en imposant notamment une liste limitative de taxes et de charges récupérables sur les locataires, contribuer à dégrader les revenus des bailleurs de locaux de bureaux et de commerces.

La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment de SCPI et d'OPCI, est entrée en application en juillet 2013. CILOGER, qui avait jusqu'au mois de juillet 2014 pour s'y conformer, a engagé le processus de mise en conformité dès l'automne 2013, et a obtenu l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 24 juin 2014.

Enfin, CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale » en page 3), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Président du Directoire - CILOGER

Société de gestion

# CILOGER



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	1 <sup>er</sup> trimestre 2014	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
Nombre d'associés	3 136	3 224	<b>3 295</b>
Nombre de parts	228 706	234 717	<b>237 131</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	3 719	6 994	<b>3 965</b>
Souscriptions compensées par des retraits	912	983	<b>1 551</b>
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	<b>0</b>
Capital social en euros (cumul)	139 510 660	143 177 370	<b>144 649 910</b>
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	227 980 180	234 387 906	<b>236 961 230</b>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

**Arbitrages** Néant

### Investissements

<b>Cannes</b> (06)	74/76, rue d'Antibes	Boutique pied d'immeuble (chausseur)	<b>183 m<sup>2</sup></b>	<b>3,53 M€</b>	8/04/2014
<b>Angoulême</b> (16)	14, rue René Goscinny	Boutique pied d'immeuble (prêt-à-porter)	<b>244 m<sup>2</sup></b>	<b>1,3 M€</b>	22/04/2014
<b>Paris 8<sup>ème</sup></b> (75)	14, rue des Saussaies	Boutique pied d'immeuble (tailleur)	<b>62 m<sup>2</sup></b>	<b>0,78 M€</b>	10/06/2014
<b>Annemasse</b> (74)	13, rue du Commerce	Boutique pied d'immeuble (prêt-à-porter)	<b>143 m<sup>2</sup></b>	<b>1,3 M€</b>	13/06/2014
<b>Paris 19<sup>ème</sup> (75), Bussy-Saint-Georges (77), Voisins-le-Bretonneux (78), Ris-Orangis, (91), Vincennes (94), Vannes (56)</b>					
Commerces alimentaires de proximité : <b>3 151 m<sup>2</sup> - 6,54 M€</b> - 26/06/2014					

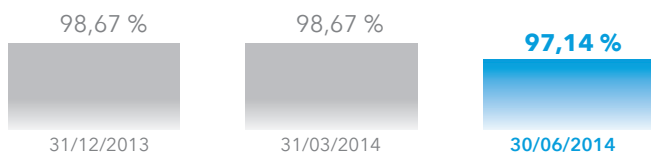
### Mouvements locatifs

Locations :	Libérations :
Néant	Evreux : <b>1 482 m<sup>2</sup></b>
Superficie du patrimoine : <b>93 853 m<sup>2</sup></b> - Surface vacante : <b>2 681 m<sup>2</sup></b>	

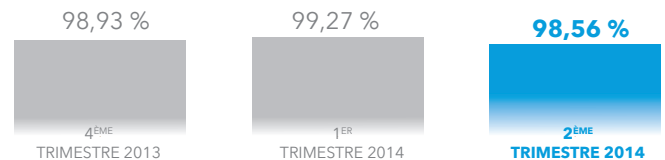
Trois baux représentant 4 133 m<sup>2</sup> ont par ailleurs été renouvelés sur trois sites.

### 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 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 <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 2014	16/04/2014	13,35 €	13,35 €	13,34 €
<b>2<sup>e</sup> trimestre 2014</b>	<b>18/07/2014</b>	<b>13,35 €</b>	<b>13,35 €</b>	<b>13,34 €</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 2014 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> janvier 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 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 2014.

**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 inadéquat de lettres-chèques, il suffit de communiquer à CIOGER 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

TRI 5 ans (2008-2013)	4,08 %	TRI 10 ans (2003-2013)	7,17 %	TRI 15 ans (1998-2013)	11,14 %
-----------------------	--------	------------------------	--------	------------------------	---------

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 2013	1 066,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 1 <sup>er</sup> semestre 2014	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 2013	4,73 %
DVM 2014 (prévision)	5,01 %

## VIE SOCIALE

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 5 juin 2014 s'est tenue avec un quorum de 40,82 % (96 105 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 235 451 convoquées), et a approuvé les huit résolutions présentées avec une très large majorité variant de 97,54 % à 99,58 %.

Outre notamment l'approbation des comptes de l'exercice 2013, l'assemblée a ratifié la nomination de Société Générale Securities Services en qualité de dépositaire de la SCPI.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 26 du rapport annuel 2013, 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.

### Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2014 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 45,66 % (107 504 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 235 451 convoquées).

Les quatorze résolutions présentées ont été approuvées avec une très large majorité variant de 94,79 % à 96,72 %. 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](http://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. **A partir du 11 avril 2014, les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription (quatrième mois avant le 11 avril).**

### 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> 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.

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

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 146,77 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 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 2014 pour l'année fiscale 2015**. 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 %.

## ■ 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 :

- **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)).

## ■ 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 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](http://www.ciloger.fr)