



AU 31/12/2014

PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 066,00 €**

**3 474 associés**

**253 956 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2013

**215 762 401 € - 943,41 €/part**

VALEUR DE RECONSTITUTION 2013

**251 629 012 € - 1 100,23 €/part**

CAPITALISATION

**270 717 096 €**

au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE 2014

**53,40 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2014

**5,01 %**

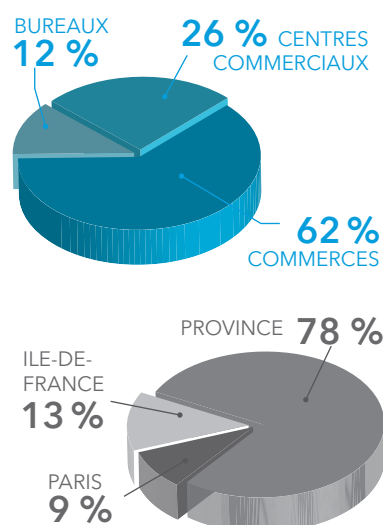
TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ PRÉVISIONNEL  
(DVM) 2015 : **5,01 %**

Prévision

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**98,67 %** trimestriel

#### PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2015 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'immobilier continuant d'offrir une rentabilité flatteuse par rapport aux autres placements, notamment les obligations d'Etat, l'activité sur le marché de l'investissement en immobilier tertiaire banalisé a été soutenue. Dans un contexte de croissance faible, autour de 0,4 % pour 2014, un volume de transactions évalué à 24 Mds€ a ainsi été enregistré. Ce chiffre représente une hausse de 57 % par rapport à 2013, et est bien supérieur à la moyenne des dix dernières années (13 Mds€).

L'investissement en commerces atteint un quasi-record en 2014, à 7,7 Mds€. Ce constat, impulsé par quelques « méga-transactions », ne doit toutefois pas faire oublier la relative difficulté d'acquérir des actifs commerciaux de qualité dans un environnement où la compétition reste forte entre les différents acteurs du marché. Corolaire, les rendements continuent de se contracter sur tous les meilleurs sites commerciaux, avec par exemple jusqu'à 3,5 % à Paris ou proche de 4 % dans certaines grandes métropoles de province. Si les valeurs locatives des meilleurs emplacements sont relativement stables, les emplacements secondaires connaissent d'importantes pressions à la baisse et des renégociations de loyers accrues.

Quant aux transactions en bureaux, elles enregistrent sur la même période une hausse de 48 % à 14,4 Mds€, dont 44 % sont concentrés dans Paris intra-muros. De fortes tensions sur les taux des meilleurs actifs et une généralisation de leur compression sont également observables. Le taux « prime » se situe désormais autour de 4 % sur Paris, et entre 5,75 % et 6,5 % dans des métropoles de province à zones tertiaires avérées. Les pressions à la baisse sur les valeurs locatives persistent dans les secteurs où l'offre continue de croître, et d'une manière générale les mesures d'accompagnement restent systématiques et significatives.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 2,6 % au cours du quatrième trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 6,8 M€, soit 26,9 M€ depuis le début de l'année (+11 %).

Au cours de ce même trimestre, un nouvel investissement a été réalisé. Il s'agit d'un ensemble commercial en pied d'immeuble situé sur un axe structurant de l'agglomération d'Anglet (64). Cet actif bénéficie d'une excellente visibilité et d'une clientèle régulière, au sein d'une zone commerciale et à proximité immédiate d'un grand hypermarché. Négocié pour un montant de 8,7 M€, l'ensemble comprend six boutiques louées à des enseignes nationales (banque, prêt-à-porter, parfumerie, bijouterie).

Avec près de 25 M€ d'investissements réalisés depuis le début de l'année 2014, dans des commerces situés sur des axes commerçants ou N°1, PIERRE PLUS est à la fin de l'exercice en situation de surinvestissement pour un montant de 1,6 M€.

Par ailleurs, des acquisitions en murs de commerces représentant 8,5 M€ sont en cours de finalisation pour signatures de promesses début 2015.

L'expertise immobilière réalisée en fin d'exercice valorise le patrimoine de PIERRE PLUS à 236,9 M€, stable à périmètre constant.

Le taux d'occupation financier demeure à un niveau élevé, 98,67 % au quatrième trimestre et 98,96 % en moyenne annuelle, révélateurs de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre s'établit à près de 87 %.

La distribution brute du quatrième trimestre à 13,35 € par part, inchangée par rapport aux précédents trimestres de l'année, fait ressortir une distribution annuelle de 53,4 €, en progression de près de 6 % par rapport à 2013. Le taux de distribution annuel s'établit quant à lui à 5,01 % contre 4,73 % en 2013.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été conforté, et porté à 2,8 mois de distribution à la fin de l'année 2014 contre 2,5 mois au début de cette même année.

**A prix de souscription identique, le taux de distribution pour 2015 est prévu inchangé à 5,01 %.**

Société de gestion

**CILOGER**

**Isabelle ROSSIGNOL**

Président du Directoire - CILOGER



## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	1 <sup>er</sup> trimestre 2014	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
Nombre d'associés	3 136	3 224	3 295	3 386	<b>3 474</b>
Nombre de parts	228 706	234 717	237 131	247 544	<b>253 956</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	3 719	6 994	3 965	11 360	<b>7 959</b>
Souscriptions compensées par des retraits	912	983	1 551	947	<b>1 547</b>
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	<b>0</b>
Capital social en euros	139 510 660	143 177 370	144 649 910	151 001 840	<b>154 913 160</b>
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	227 980 180	234 387 906	236 961 230	248 061 488	<b>254 896 680</b>

## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Arbitrages

Néant

### Investissements

<b>Anglet (64)</b>	69, rue de Bayonne	<b>Ensemble commercial (6 boutiques) : 1 389 m<sup>2</sup></b>	<b>8,7 M€</b>	16/12/2014
--------------------	--------------------	--	---------------	------------

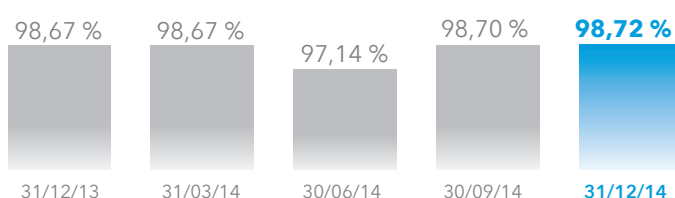
### Mouvements locatifs

Locations : 67 m <sup>2</sup>		Libérations : 67 m <sup>2</sup>	
Paris (75006)	<b>67 m<sup>2</sup></b>	Paris (75006)	<b>67 m<sup>2</sup></b>

Superficie du patrimoine : **95 528 m<sup>2</sup>** - Surfaces vacantes : **1 225 m<sup>2</sup>**

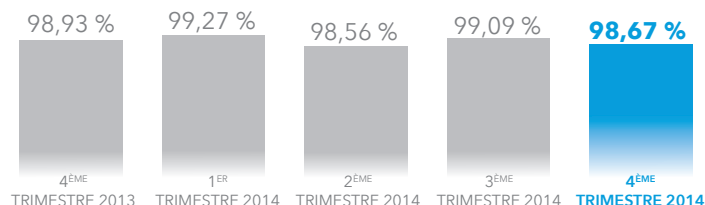
### Taux d'occupation

#### 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 2014	16/04/2014	13,35 €	13,35 €	13,34 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	17/07/2014	13,35 €	13,35 €	13,34 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	16/10/2014	13,35 €	13,34 €	13,34 €
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2014</b>	<b>16/01/2015</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> octobre 2014 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> août 2014), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits finan-

ciers (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

# BULLETIN TRIMESTRIEL

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 avril 2015.

**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

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 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 2013	1 066,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 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.

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).

### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2014	5,01 %
DVM 2015 (prévision)	5,01 %

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<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. Les

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

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 149,12 euros TTC au 1<sup>er</sup> 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

### 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 2014 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2015 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

La date limite de dépôt de la déclaration papier de revenus serait fixée au 20 mai, et du 27 mai au 10 juin selon les départements pour la déclaration internet.

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 %.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, 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 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<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 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](http://www.ciloger.fr)