



ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2014

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL N°4

AU 30/09/2014

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 066,00 €

3 386 associés
247 544 parts

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

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

CAPITALISATION
263 881 904 €
au prix de souscription

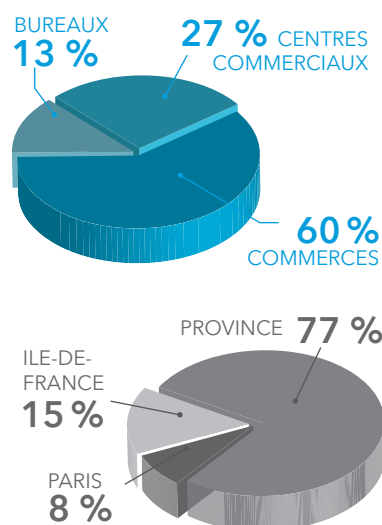
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
99,09 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Les anticipations de croissance ne sont plus que de 0,4 % pour l'année 2014, impactées par la faiblesse de la demande des entreprises et la contraction des exportations. Ce niveau de croissance est insuffisant pour créer les conditions d'une résorption du taux de chômage qui devrait continuer à augmenter d'ici la fin de l'année. Toutefois, la persistance d'une inflation faible devrait permettre de faire progresser le pouvoir d'achat des ménages (+0,8 % anticipé sur l'année), et ce malgré une hausse des impôts et cotisations estimée à 2,7 %. L'épargne de précaution des ménages devrait quant à elle rester forte, et la consommation atone (+0,3 % prévu pour l'année).

Au cours des neuf premiers mois de 2014, 17,6 Mds€ de transactions ont été enregistrés en immobilier tertiaire banalisé, soit une hausse de 33 % par rapport à 2013. Ce chiffre, bien supérieur à la moyenne des dix dernières années (13 Mds€), reflète l'appétit des investisseurs pour l'immobilier.

Les transactions de bureaux représentent 10 Mds€ sur la période, soit 57 % du volume investi, dans un environnement de forte compétition où les investisseurs étrangers sont très présents (près de la moitié des grosses opérations). Conséquence, les taux de rendement se tassent. Ceux des meilleurs actifs parisiens dits « prime » se situent par exemple autour de 4 %.

Quant aux transactions en commerces, elles enregistrent sur la même période un volume d'engagement atteignant 4,1 Mds€, soit presque autant que sur toute l'année 2013. Ce fort regain est cependant en trompe l'œil car il masque une relative pénurie d'actifs commerciaux derrière quelques très grosses transactions emblématiques qui représentent près de 3 Mds€. Là également, la compétition accrue entre les investisseurs comprime les taux de rendement, qui peuvent descendre sous 4 % pour les pieds d'immeubles des meilleures artères parisiennes.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 8 % au cours des trois premiers trimestres, représentant un montant de souscriptions net de près de 20 M€.

Dans un contexte concurrentiel d'investissement, CILOGER reste vigilante sur la localisation des acquisitions, leur environnement économique et sur la qualité des locataires.

Ainsi, une boutique située dans une rue piétonne du centre historique et commerçant d'Aix-en-Provence a été acquise en juillet pour un montant de 1,98 M€. Cet investissement est fondé sur un excellent emplacement dans le centre-ville d'une commune prospère et dynamique, et sur un locataire bénéficiant d'une bonne notoriété au niveau local.

Au 30 septembre, votre SCPI présente un solde à investir de 0,8 M€. Afin d'utiliser au mieux les possibilités d'emprunt autorisées par l'assemblée générale du 28 juin 2013, CILOGER recherche activement des investissements répondant à ses niveaux d'exigence. Un ensemble commercial multi-locataires en province a été sélectionné pour un montant avoisinant 9 M€.

Le taux d'occupation financier, à 99,09 %, demeure l'un des plus élevés du marché des SCPI. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre s'établit quant à lui à 95,63 %.

La distribution brute au titre du troisième trimestre a été maintenue inchangée par rapport aux précédents trimestres de l'année, à 13,35 € par part. L'objectif de distribution 2014 reste fixé à 53,40 € par part, en hausse de près de 6 % par rapport à 2013, avec des réserves stables représentant deux mois et demi de distribution. Les premières projections pour l'année 2015 font ressortir un objectif de distribution identique.

Sur la base du prix d'achat moyen correspondant au prix de souscription en vigueur, le taux prévisionnel de distribution ressortirait dès lors à 5,01% pour 2014 et 2015.

Les décrets d'application concernant la loi Pinel sur les baux commerciaux ne sont pas encore parus à la date d'édition du présent bulletin. De fait, il faudra rester attentif aux effets de cette loi, qui pourraient contribuer à dégrader les revenus des bailleurs de locaux de bureaux et de commerces, en imposant notamment une liste limitative de taxes et de charges récupérables sur les locataires.

Enfin, les modifications statutaires, découlant notamment de la Directive européenne « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), approuvées par l'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2014 ont été intégrées aux statuts de votre société. Vous pouvez consulter les versions mises à jour des statuts et de la note d'information sur le site internet www.ciloger.fr.

Société de gestion

CILOGER

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	1 ^{er} trim. 2014	2 ^e trim. 2014	3 ^e trimestre 2014
Nombre d'associés	3 136	3 224	3 295	3 386
Nombre de parts	228 706	234 717	237 131	247 544
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	3 719	6 994	3 965	11 360
Souscriptions compensées par des retraits	912	983	1 551	947
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	139 510 660	143 177 370	144 649 910	151 001 840
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	227 980 180	234 387 906	236 961 230	248 061 488

■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

Néant

Investissements

Aix-en-Provence (13)	35, rue Espariat	Boutique pied d'immeuble (prêt-à-porter)	264 m²	1,98 M€	11/07/2014
-----------------------------	------------------	--	--------------------------	----------------	------------

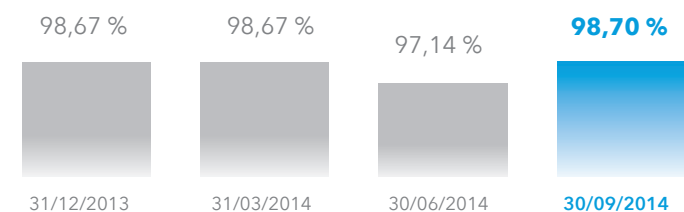
Mouvements locatifs

Locations : 1 482 m²	Libérations : 26 m²
Evreux (27) : 1 090 m² Evreux (27) : 392 m²	Sainte-Eulalie (33) : 26 m²
Superficie du patrimoine : 94 117 m² - Surfaces vacantes : 1 225 m²	

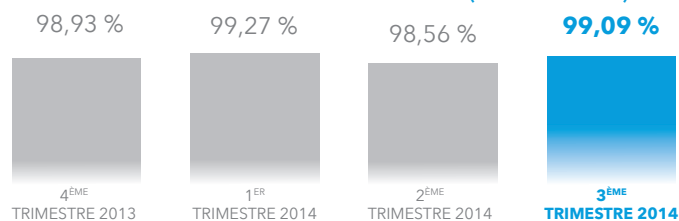
Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 1 456 m².
 Par ailleurs, six baux représentant un total de 7 130 m² ont été renouvelés sur six sites.

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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2014	16/04/2014	13,35 €	13,35 €	13,34 €
2 ^{ème} trimestre 2014	17/07/2014	13,35 €	13,35 €	13,34 €
3^{ème} trimestre 2014	16/10/2014	13,35 €	13,34 €	13,34 €

⁽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 2014 (souscription effectuée avant le 1^{er} mai 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 janvier 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 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 2014 (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.

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 2013	4,73 %
DVM 2014 (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. **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).**

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

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 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^{er} 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 CIOGER avant le 30 novembre 2014 pour l'année fiscale 2015. Un modèle de demande est disponible auprès de CIOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CIOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5 %.

■ CIOGER 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.

CIOGER 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** : CIOGER 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, CIOGER 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 CIOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

■ CIOGER ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, CIOGER 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 CIOGER, 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 CIOGER 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 CIOGER 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

CIOGER - 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. CIOGER 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