



ANALYSE : 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2015

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/12/2015

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 066,00 €

4 447 associés
331 244 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2014
239 837 371 € - 944,41 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2014
281 244 165 € - 1 107,45 €/part

CAPITALISATION
353 106 104 €
au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

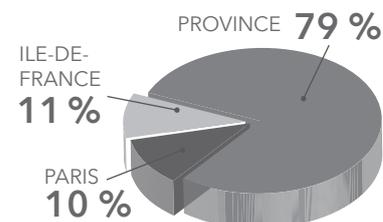
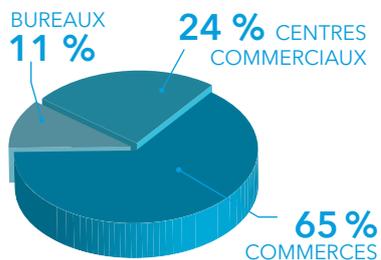
DISTRIBUTION BRUTE
2015 : **53,40 €**

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

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ
PRÉVISIONNEL (DVM) 2016
4,70 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
96,04 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2016 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 6 % au cours du quatrième trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 20,4 M€, soit au total 82,4 M€ sur l'exercice. Au 31 décembre 2015, les capitaux collectés s'élevaient à 337 M€, en augmentation de 32 % par rapport au début de l'année.

Parallèlement, durant l'année, près de 33 M€ ont été investis en actifs commerciaux. Ainsi, le 10 novembre, PIERRE PLUS a signé l'acquisition de 4 magasins exploités par l'enseigne Decathlon, situés dans des zones commerciales dynamiques en périphérie d'Angers (49), Mulhouse (68), Auxerre (89) et Aulnoy-lez-Valenciennes (59). Les actifs disposent tous de nouveaux baux de 9 ans fermes. L'acquisition, qui développe 17 200 m², a été négociée pour un montant de 23,5 M€ acte en mains.

Un arbitrage portant sur un actif non stratégique sis à Ponte-à-Pitre (97) a également été concrétisé durant le trimestre. Acquis en 2007 au sein d'un portefeuille, le local a été cédé pour 145 000 €, soit une plus-value de 37,6 K€ après frais, commissions et impôt (36 % du prix de revient).

Au 31 décembre, PIERRE PLUS présente un solde à investir de 40,4 M€. À fin janvier 2016, les projets sous exclusivité couvrent ce montant, sans compter les dossiers à l'étude.

Le taux d'occupation financier de votre SCPI demeure à un niveau élevé, 96,04 % au quatrième trimestre et 96,69 % en moyenne annuelle. Le taux d'encaissement des loyers des 201 baux s'établit quant à lui à 97,16 % en moyenne sur l'année.

La distribution brute du quatrième trimestre, à 13,35 € par part, identique aux précédents trimestres de l'exercice, fait ressortir une distribution annuelle de 53,40 €, inchangée par rapport à 2014. Le report à nouveau est proche de deux mois de distribution.

Sur la base du prix de souscription en vigueur, les premières projections pour l'année 2016 font ressortir un taux prévisionnel de distribution de 4,70 %, taux attractif dans l'environnement financier actuel et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire.

L'expertise immobilière réalisée en fin d'année 2015 valorise le patrimoine immobilier de PIERRE PLUS à 271,8 M€, en progression de près de 2 % à périmètre constant, révélatrice de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Enfin, en matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2016, vous devrez procéder au renouvellement des mandats de trois ans de six membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » au verso du présent bulletin.

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER



Auxerre (89)
Droits réservés CILOGER



ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	1 ^{er} trim. 2015	2 ^e trim. 2015	3 ^e trim. 2015	4 ^e trim. 2015
Nombre d'associés	3 474	3 624	3 863	4 170	4 447
Nombre de parts	253 956	273 590	285 902	312 058	331 244
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	7 959	21 039	14 427	27 733	20 426
Souscriptions compensées par des retraits	1 547	1 405	2 115	1 577	1 240
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	154 913 160	166 889 900	174 400 220	190 355 380	202 058 840
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	254 896 680	275 826 524	288 951 116	316 833 412	337 285 688

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements Angers Beaucouze (49), Aulnoy-lez-Valenciennes (59), Mulhouse (68), Auxerre (89)
 Quatre magasins loués à l'enseigne Decathlon : 17 179 m² - **23,52 M€** (10/11/2015)

Arbitrages Pointe-à-Pitre (97) : boulevard Légitimus
 Commerce de 251 m² acquis en 2007 - Prix de cession : 145 000 euros (7/10/2015)

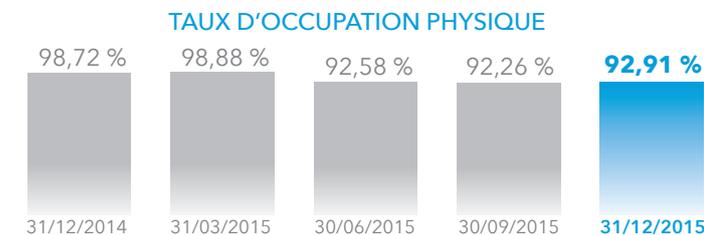
Mouvements locatifs

Locations : 211 m ²	Libérations : 1035 m ²
Millau (12) : 114 m ²	Millau (12) : 16 m ²
Sainte-Eulalie (33) : 84 m ²	Millau (12) : 68 m ²
Sainte-Eulalie (33) : 13 m ²	Vernouillet (28) : 751 m ²
	Sainte-Eulalie (33) : 84 m ²
	Sainte-Eulalie (33) : 68 m ²
	Paris Boétie (75008) : 48 m ²

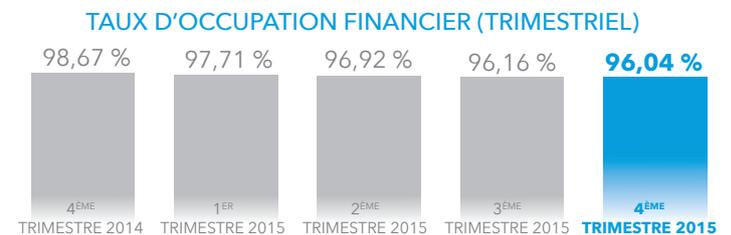
Superficie du patrimoine : 113 850 m² - Surfaces vacantes : 8 075 m²

Par ailleurs, un bail représentant 57 m² a été renouvelé.

Taux d'occupation



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 €
2 ^e me trimestre 2015	17/07/2015	13,35 €	13,35 €	13,35 €
3 ^e me trimestre 2015	16/10/2015	13,35 €	13,35 €	13,35 €
4^eme trimestre 2015	15/01/2016	13,35 €	13,34 €	13,33 €

⁽¹⁾ Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2015 (souscription effectuée avant le 1^{er} juillet 2015), 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.

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

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 2016.

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 (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 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	5,01 %

■ VIE SOCIALE

Renouvellement partiel du Conseil de surveillance

L'assemblée générale de juin 2016 devra renouveler les mandats de trois ans de six des neuf membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article XXI des statuts de PIERRE PLUS. Si vous souhaitez vous présenter à cette

élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CILOGER avant le 10 avril 2016, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

- 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.**

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 150,76 euros TTC au 1^{er} janvier 2016, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de gré à gré n'a eu lieu durant le trimestre.



■ 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 2015 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2016 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

• Si vous êtes concerné par l'**ISF** et domicilié en France, la valorisa-

tion à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2015 qui s'établit à **969,48 euros**.

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 2016 pour l'année fiscale 2017. 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.

■ 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