



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2016

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/12/2016

PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 098 €**

**6 322 associés**

**475 222 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2015

**316 704 311 € - 956,11 €/part**

VALEUR DE RECONSTITUTION 2015

**368 067 629 € - 1 111,17 €/part**

CAPITALISATION

**521 793 756 €**

au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE 2016

**48,15 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR

VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2016

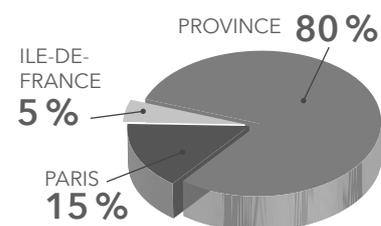
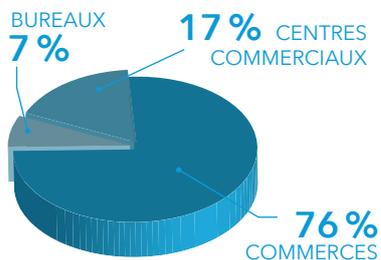
**4,43 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**93,05 %** trimestriel

**PATRIMOINE** % valeur vénale

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 87,9 %  
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 12,1 %



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2017 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Témoignage de l'attractivité de la pierre-papier et de PIERRE PLUS en particulier, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 43% au cours de l'année 2016, représentant un montant net de souscriptions de 156 M€ (42 M€ au titre du dernier trimestre 2016).

Parallèlement, le patrimoine de PIERRE PLUS a augmenté de 53% en valeur vénale. D'une superficie de près de 148 000 m<sup>2</sup> sur 127 sites différents, il compte 250 locataires dont 86% sont des enseignes nationales ou internationales.

L'expertise immobilière réalisée fin 2016 valorise le patrimoine à près de 417 M€. À périmètre constant, il enregistre une progression de 1,93%, révélatrice de la qualité du patrimoine et des locataires.

Parallèlement, durant l'année, 150 M€ ont été investis en actifs commerciaux en France. Au 31 décembre, PIERRE PLUS dispose d'un solde à investir de 25 M€ correspondant à des souscriptions des derniers mois de l'année 2016 ne portant pas encore jouissance à cette même date. Plusieurs dossiers d'investissements qualitatifs en France et en zone euro sont sélectionnés ou en voie de finalisation.

Durant le 4<sup>ème</sup> trimestre, PIERRE PLUS a réalisé 4 investissements pour un montant total de 59,3 M€.

- Un commerce en pied d'immeuble dans le centre-ville de Sartrouville (78). Situé sur un axe commerçant principal de la ville, à proximité immédiate de la gare, l'actif est loué à une agence bancaire BNP Paribas. Il a été négocié pour un montant de 1,36 M€.
- Un commerce situé au pied de la Galerie de l'Esplanade à La Défense (92). L'actif, de 267 m<sup>2</sup>, est loué à une enseigne de restauration rapide (Pomme de Pain), en adéquation avec l'environnement tertiaire dense. Il a été négocié pour un montant de 1,56 M€.
- Deux locaux commerciaux situés en périphérie d'Avignon (84) et développant au total 1 340 m<sup>2</sup>. Au cœur d'une zone commerciale étoffée, ils sont loués à une enseigne internationale de mobiliers (Cuir Center) et à une enseigne nationale de boulangerie (Ange). Ils ont été négociés pour un montant de 2,21 M€.

• Conformément à ses statuts, PIERRE PLUS a réalisé un investissement immobilier indirect en finalisant l'acquisition de la moitié d'une société dédiée (SCI) comprenant 9 magasins en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix. D'une valeur supérieure à 108 M€, dont une quote-part de 54,2 M€ pour votre SCPI, le portefeuille comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix de Charenton-le-Pont (94) ou du centre-ville d'Arcachon (33). Il totalise 37 700 m<sup>2</sup> de surface de vente et a fait l'objet de nouveaux baux d'une durée de 12 ans. L'autre moitié de la SCI est détenue par un fonds grand public géré également par CILOGER.

Ainsi qu'annoncé dans les deux précédents bulletins trimestriels, le revenu brut courant distribué au titre de l'année 2016 s'établit à 48,15 €. Pour 2016, dans un environnement de taux bas, le taux de distribution de PIERRE PLUS s'établit à 4,43%, et le prix moyen de la part progresse de 1,90% du fait de l'augmentation du prix de souscription effective au 1<sup>er</sup> mai 2016.

L'objectif de distribution 2017 pourra être ajusté compte tenu du marché actuel, où la raréfaction de biens de qualité disponibles et la compétition entre les acheteurs compressent encore les taux à l'investissement et allongent les délais de négociation. Sur la base du prix de souscription actuel, la prévision de taux de distribution s'établit à 4%.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Président du Directoire - CILOGER

#### Nouvelles coordonnées téléphoniques

Vous pouvez désormais joindre le standard de CILOGER au **01 78 40 53 00** ainsi que vos gestionnaires dédiés habituels au :

M. Frédéric BALON : 01 78 40 53 25

Mme Sandra MARTIN-RICOTE : 01 78 40 53 26

Mme Sophie REGNIER : 01 78 40 53 04

Mme Somprathana TRUONG : 01 78 40 53 39

Mme Christine VASSELIN : 01 78 40 53 43

Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante : **contact-associes@ciloger.com**

Société de gestion

# CILOGER



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	3 <sup>ème</sup> trimestre 2016	4 <sup>ème</sup> trimestre 2016
Nombre d'associés	4 447	4 953	5 583	5 926	<b>6 322</b>
Nombre de parts	331 244	360 806	398 462	436 491	<b>475 222</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	31 234	39 000	39 724	<b>40 394</b>
Souscriptions compensées par des retraits	-	1 672	1 344	1 695	<b>1 663</b>
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	<b>0</b>
Capital social en euros	202 058 840	220 091 660	243 061 820	266 259 510	<b>289 885 420</b>
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	337 285 688	368 798 780	409 402 572	451 158 414	<b>493 685 052</b>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Investissements

- **Sartrouville (78) : 66, avenue Jean Jaurès**  
1 commerce en pied d'immeuble : 285 m<sup>2</sup> - **1,36 M€** (20/10/2016)
- **Puteaux - La Défense (92) : 36, cours Michelet**  
1 commerce en pied d'immeuble : 282 m<sup>2</sup> - **1,56 M€** (15/12/2016)
- **Avignon (84) : chemin de La Cristole**  
2 locaux commerciaux : 1 258 m<sup>2</sup> - **2,21 M€** (15/12/2016)
- **Participation de 50 % dans une SCI**  
9 magasins loués à l'enseigne Monoprix : 18 871 m<sup>2</sup> - **54,17 M€** (28/12/2016)

### Arbitrages

Néant

### Mouvements locatifs

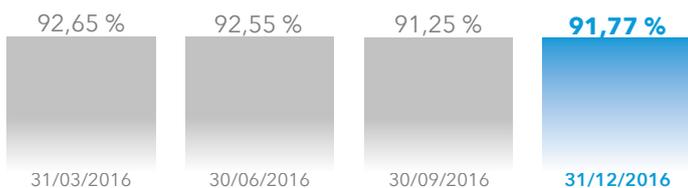
Locations : 126 m <sup>2</sup>	Libérations : 1 096 m <sup>2</sup>
Nice (06) : 118 m <sup>2</sup> Sainte-Eulalie (33) : 8 m <sup>2</sup>	Anglet (64) : 169 m <sup>2</sup> Paris (75) : 54 m <sup>2</sup> Boulogne-Billancourt (92) : 700 m <sup>2</sup>

Superficie du patrimoine : 148 064 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 12 184 m<sup>2</sup>

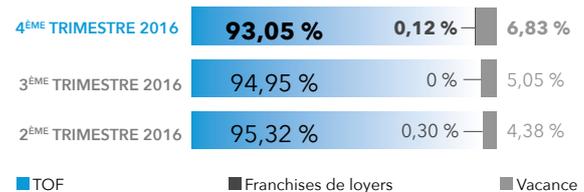
Par ailleurs, 4 baux, totalisant 1 250 m<sup>2</sup> sur 4 sites, ont été renouvelés. Le taux d'encaissement des loyers du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, calculé début janvier, s'établit à 95,66 %.

### 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 2016	15/04/2016	12,30 €	12,29 €	12,28 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	15/07/2016	12,30 €	12,29 €	12,29 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2016	15/10/2016	12,30 €	12,30 €	12,30 €
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	<b>16/01/2017</b>	<b>11,25 €</b>	<b>11,25 €</b>	<b>11,25 €</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 2016 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> août 2016), 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. Compte tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

# BULLETIN TRIMESTRIEL

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 2017.

**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.**

## ■ INDICATEURS DE PERFORMANCES

**Taux de rentabilité interne (TRI)** Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / CILOGER

TRI 5 ans (2010-2015)	3,98 %	TRI 10 ans (2005-2015)	7,20 %	TRI 15 ans (2000-2015)	10,78 %
-----------------------	--------	------------------------	--------	------------------------	---------

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 2015	1 066,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2016	1 086,29 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,90 %

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 2015	5,01 %
DVM 2016	4,43 %

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.

## ■ 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. **À partir du 1<sup>er</sup> août 2016, les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du cinquième mois qui suit celui de la souscription (3<sup>ème</sup> mois, jusqu'au 31 juillet).**

### 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> mai 2016, l'associé se retirant perçoit la somme de 998,59 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

PRIX DE LA PART	Valeur nominale	610,00 €
	Prime d'émission	488,00 €
	<b>Prix de souscription</b>	<b>1 098,00 €</b>

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 152,11 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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 2016 et ISF

CILOGER vous adressera fin avril 2017 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 valorisation

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 2017 pour l'année fiscale 2018. 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 %.

à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2016 qui s'établit à **998,59 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 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04

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)