



Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2013

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/12/2013

Prix de souscription : 1 066,00 €
3 136 associés
228 706 parts

Valeur de réalisation 2012 :
203 531 250 € (927,63 €/part)

Valeur de reconstitution 2012 :
237 881 696 € (1 084,19 €/part)

Capitalisation : 243 800 596 €
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

Distribution brute 2013 : 50,40 €/part

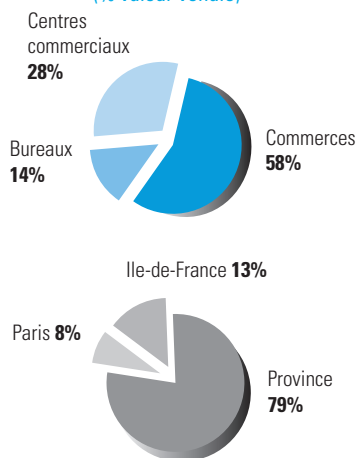
Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2013 : 4,73%
(Prévision DVM 2014 : 5%)

Taux d'occupation financier : 98,93%

(trimestriel)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord pour 2014 de vous présenter, au nom de CILOGER, tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers, et de vous remercier pour votre confiance.

Selon l'INSEE, le PIB a diminué de 0,1% au 3^{ème} trimestre 2013, alors que les prévisionnistes tablaient sur une croissance de 0,1%. Cette rechute s'expliquerait surtout par une diminution sensible des exportations alors que les importations restent orientées à la hausse (+1%). La consommation des ménages reste erratique et stagne car ils hésitent à puiser dans leur épargne. Les économistes de l'INSEE s'attendent à un léger recul du pouvoir d'achat au second semestre 2013.

Avec 15,1 Mds€ investis en immobilier d'entreprise au cours de l'année 2013, le marché de l'investissement reste soutenu, en légère progression par rapport à 2012 et en ligne avec la moyenne de ces dix dernières années. Les actifs de bureaux représentent 11 Mds€ de transactions, dont 80% réalisées en Ile-de-France.

Après un 4^{ème} trimestre très dynamique, le marché de l'investissement en commerces, essentiellement animé par les investisseurs institutionnels nationaux, atteint 3,6 Mds€ en 2013. Si ce chiffre est stable par rapport à 2012, il est nettement supérieur à la moyenne de longue période (+15%). Les taux de rendement immobiliers sont toujours orientés à la baisse pour les meilleurs commerces, les actifs secondaires restant délaissés par les investisseurs. Elément favorable pour les commerçants, la hausse de l'indice ICC est stoppée avec une diminution sur un an de 2,2%. Cela permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort dans un contexte où leurs trésoreries restent tendues.

Sur ces deux types d'actifs, la compétition pour les très bons produits présents sur le marché demeure forte, en particulier en région parisienne. Cependant, des opportunités subsistent, notamment en province, en restant vigilant sur la qualité des locataires, les termes des baux et le niveau des loyers.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 1,2% au cours du 4^{ème} trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 3 M€, soit 9,9 M€ depuis le début de l'année (+4,5%).

Au 31 décembre 2013, votre SCPI présente un surinvestissement autorisé par l'assemblée générale de 1,16 M€. En liaison avec la collecte et 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 activement poursuivie. Des acquisitions pour près de 5 M€ sont en cours de finalisation pour signatures de promesses.

L'expertise immobilière réalisée à cette même date valorise le patrimoine de PIERRE PLUS à 213,2 M€, en progression de 0,84% à périmètre constant, révélatrice de la capacité de résistance du patrimoine dans un environnement morose, et de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Un arbitrage d'opportunité a par ailleurs été effectué durant le trimestre. Il concerne la galerie commerciale de Gonfreville-L'Orcher (76), détenue par PIERRE PLUS en indivision à hauteur de 8% depuis 1995. Le prix de vente revenant à la SCPI, 4,8 M€, fait ressortir une plus-value comptable nette de 2,93 M€ (soit 12,82 € par part au 31/12/2013).

Le taux d'occupation financier demeure à un niveau élevé, 98,93% au 4^{ème} trimestre et 98,64% en moyenne annuelle. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre s'établit quant à lui à 94,47%.

La distribution brute du 4^{ème} trimestre, à 12,90 € par part, fait ressortir une distribution annuelle de 50,4 €, en progression de 2,4% par rapport à 2012, et un taux de distribution annuel de 4,73%. Parallèlement, et afin de pallier à des tensions locatives ponctuelles, le report à nouveau (réserves) a été plus que doublé, et porté à deux mois et demi de distribution à la fin de l'année 2013 contre 1 mois au début de cette même année.

Sur la base du prix de souscription en vigueur, les premières projections pour l'année 2014 font ressortir un taux prévisionnel de distribution de 5%, soit une distribution annuelle de 53,40 €, en hausse de 6%.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



Evolution du capital

	31/12/2012	1 ^{er} trimestre 2013	2 ^{ème} trimestre 2013	3 ^{ème} trimestre 2013	4 ^{ème} trimestre 2013
Nombre d'associés	3 044	3 073	3 090	3 118	3 136
Nombre de parts	219 410	221 503	222 713	225 899	228 706
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		3 080	2 238	4 602	3 719
Souscriptions compensées par des retraits		987	1 028	1 416	912
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)		0	0	0	0
Capital social en euros (cumul)	133 840 100	135 116 830	135 854 930	137 798 390	139 510 660
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	218 070 644	220 301 782	221 591 642	224 987 918	227 980 180

Evolution du patrimoine

Arbitrages :

- Gonfreville-l'Orcher (76) : Parc de l'Estuaire
Centre commercial acquis en 1995 (indivision 8%) – Prix de cession : 4,8 M€ (25/11/2013)

Investissements : Néant

Au 31 décembre 2013, la SCPI est en situation de surinvestissement à hauteur de 1,2 M€.

En liaison avec la collecte et 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.

Mouvements locatifs

Locations :

- Sainte-Eulalie (33) – 14 m²
- Nice (06) – 167 m²
- Lyon (69) – 33 m²

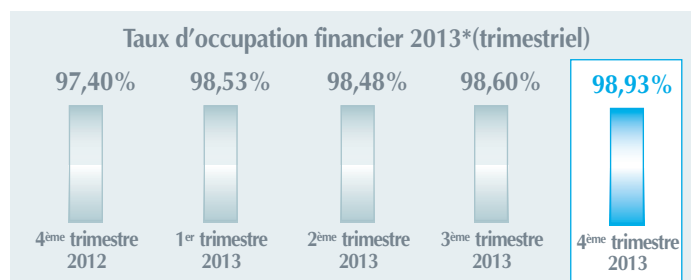
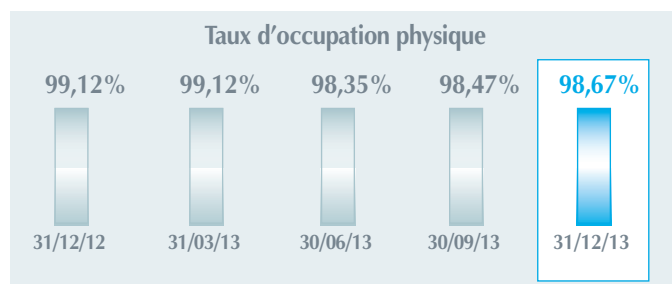
Libérations :

- Lyon (69) – 33 m²

Superficie du patrimoine : 90 016 m² - Surface vacante : 1 213 m²

Un bail portant sur 1 487 m² a par ailleurs 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

	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 2013	15/04/2013	12,30 €	12,30 €	12,30 €
2 ^{ème} trimestre 2013	16/07/2013	12,30 €	12,30 €	12,30 €
3 ^{ème} trimestre 2013	16/10/2013	12,90 €	12,90 €	12,90 €
4^{ème} trimestre 2013	17/01/2014	12,90 €	12,90 €	12,90 €

(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} octobre 2013 (souscription effectuée avant le 1^{er} juin 2013), compte tenu de l'absence de produits financiers durant le trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 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 inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à CILOGER un Relevé d'Identité Bancaire et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Indicateurs de performances

Taux de rentabilité interne (TRI)

- TRI 5 ans (2007-2012) : 6,06%
- TRI 7 ans (2005-2012) : 7,77%
- TRI 10 ans (2002-2012) : 12,43%
- TRI 15 ans (1997-2012) : 8,41%

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.

(Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

Variation du prix acquéreur moyen

- Prix acquéreur moyen de la part 2012 : 1 055,98 €
- Prix acquéreur moyen de la part 2013 : 1 066,00 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 0,95%

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%

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

Prix de la part	
Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	456,00 €
Prix de souscription	1 066,00 €

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 quatrième 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 : l'associé se retirant perçoit la somme de 969,31 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 ; ce forfait est indexé au 1^{er} janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

Durant le quatrième trimestre, il n'y a pas eu de parts échangées de gré à gré.



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 ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts 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 dont le Revenu Fiscal de Référence 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.

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

Déclaration des revenus 2013 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2014 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de PIERRE PLUS, perçus au titre de 2013. 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 2013, qui s'établit à **968,74 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^{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.

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.

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 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 Etats-Unis d'Amérique.

Pour tous renseignements : M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 - www.ciloger.fr

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 21/09/2004.

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

Signatory of

PRI Principles for
Responsible
Investment

