



Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/09/2013

Prix de souscription : 1 066,00 €  
3 118 associés  
225 899 parts

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

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

Capitalisation : 240 808 334 €  
(au prix de souscription)

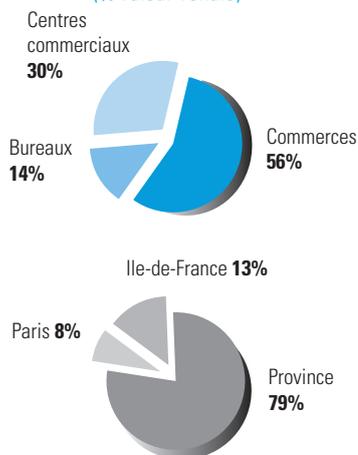
Parts en attente de retrait : 0

Distribution brute prévisionnelle 2013 :  
50,40 €/part

Taux de distribution sur valeur  
de marché (DVM) 2013 : 4,73%  
(Prévisions)

Taux d'occupation  
financier : 98,60%  
(trimestriel)

Patrimoine  
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Selon l'INSEE, la croissance moyenne de l'économie française ressortirait à 0,2% en 2013, après 0% en 2012. Si l'écart n'est pas significatif, l'accélération serait notable. Le glissement annuel du PIB atteindrait ainsi 0,8% en fin d'année contre -0,2% à la fin 2012. La pérennité de ce redémarrage dépendra largement de la demande extérieure, encore pénalisée par un euro qui s'est apprécié. La consommation des ménages reste erratique (+0,7% en juillet et -0,3% en août) fluctuant au rythme des dépenses saisonnières (soldes, dépenses d'énergie liées au climat, ...).

Avec 10,7 Mds€ investis en immobilier d'entreprise au cours des neuf premiers mois de l'année, le marché de l'investissement reste soutenu, en progression de 15% par rapport à la même période en 2012.

Les actifs de bureaux représentent 7,5 Mds€ de transactions, un chiffre en ligne avec les années précédentes. La part des investissements réalisés dans Paris est en diminution, passant de 52% en 2012 à 34%. L'offre est plus abondante sur les marchés périphériques avec des actifs de taille importante et une perspective de taux de rendement plus attractive qu'à Paris. De fait, la compétition pour les très bons produits reste exacerbée, sur la base de taux de rendements immobiliers parisiens inférieurs à 4% pour les immeubles d'exception et de 4,25% à 4,5% pour les très beaux immeubles. Les pressions à la baisse sur les valeurs locatives se confirment sur tous les segments du marché, avec des mesures d'accompagnement toujours très fortes, pouvant atteindre jusqu'à 20% du loyer. Après un premier semestre dynamique, les volumes investis en commerce à la fin du troisième trimestre 2013 (2,1 Mds€) sont en baisse de 7% par rapport à la même période en 2012 et ne représentent que 20% de l'ensemble des montants engagés en France (25% à la fin du second trimestre). Quelques grandes transactions pourraient redynamiser le marché dans les prochains mois. Élément favorable, la hausse de l'indice ICC s'est interrompue, avec une diminution de 1,74% sur un an, ce qui permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 0,9% au cours du troisième trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 3,4 M€, soit 6,9 M€ depuis le début de l'année (+2,4%).

Au 30 septembre 2013, la SCPI présente un surinvestissement autorisé par l'assemblée générale de l'ordre de 8,4 M€. Dans un marché de l'investissement de plus en plus focalisé sur les actifs sécurisés, cibles de PIERRE PLUS, les possibilités d'emprunt autorisées par l'assemblée générale du 28 juin 2013 permettent d'étudier des acquisitions dans des délais non contraignants.

Le taux d'occupation financier du trimestre demeure à un niveau élevé, à 98,60%, en dépit d'une situation économique tendue. Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 95,3%. La distribution brute par part du trimestre a été augmentée à 12,90 euros. L'objectif de distribution annuelle est ainsi fixé à 50,40 euros, en progression de 2,4% par rapport à 2012. Cette augmentation de la distribution ne se fait pas au détriment des réserves, qui sont au contraire renforcées à un peu plus de deux mois de distribution contre un mois en début d'année.

Sur la base du prix d'achat moyen, qui correspond au prix de souscription en vigueur, et de l'objectif de distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 4,73%. Les premières projections pour l'année 2014 font ressortir un taux de distribution prévisionnel de 5%.

La Directive européenne appelée AIFM est entrée en application au cours du mois de juillet. Les exigences introduites par cette directive portent essentiellement sur les sociétés de gestion. Toutefois, une disposition impacte directement votre SCPI en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire. Il sera notamment chargé de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations. A ce sujet, qui doit être finalisé avant juillet 2014, CILOGER a initié une recherche de prestataire avec le souci de maîtriser l'impact sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER



## Evolution du capital

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

## Evolution du patrimoine

**Arbitrages :** Néant

**Investissements :** Néant

Au 30 septembre 2013, la SCPI est en situation de surinvestissement à hauteur de 8,4 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) – 95 m<sup>2</sup>

**Libérations :**

- Néant

Superficie du patrimoine : 90 658 m<sup>2</sup> - Surface vacante : 1 388 m<sup>2</sup>

Quatorze baux portant sur 3 294 m<sup>2</sup> ont par ailleurs été renouvelés.

### 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 <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvement à la source <sup>(2)</sup>	Acompte après prélèvements sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	15/04/2013	12,30 €	12,30 €	12,30 €	12,30 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	16/07/2013	12,30 €	12,30 €	12,30 €	12,30 €
<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2013</b>	<b>16/10/2013</b>	<b>12,90 €</b>	<b>12,90 €</b>	<b>12,90 €</b>	<b>12,90 €</b>

(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<sup>er</sup> juillet 2013 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> avril 2013), 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. 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 2014.

**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 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% (prévision)

*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 comptes 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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>1 066,00 €</b>

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 144,26 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2013, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

Durant le troisième trimestre, 48 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 32 558 euros.



## Fiscalité

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

La Loi de finances 2013 a modifié le régime d'imposition des revenus financiers, et notamment des produits de placements à revenu fixe (intérêts) dans lesquels sont placés la trésorerie de votre SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers 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% (plus 15,5% de prélèvements sociaux). 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 2013. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En revanche, pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procédera toujours à la retenue à la source.

## 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.

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](http://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

**PR** Principles for  
Responsible  
Investment

