



Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2012

SCPI

## Bulletin trimestriel

Au 30/09/2012

Prix de souscription : 1 066,00 €  
2 997 associés  
214 753 parts

Valeur de réalisation 2011 :  
185 959 746 € (926,71 €/part)

Capitalisation : 228 926 698 €  
(au prix de souscription)

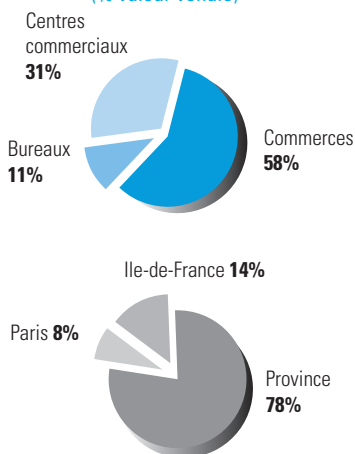
Parts en attente de retrait : 0

Distribution brute prévisionnelle 2012 :  
49,20 €

Taux de distribution sur valeur  
de marché (DVM) 2012 : 4,68%  
(Distribution prévisionnelle 2012 /  
prix acquéreur moyen 2012)

Taux d'occupation  
financier : 97,12%  
(trimestriel)

Patrimoine  
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française ralentit fortement et devrait, selon l'INSEE, n'atteindre que 0,2% en 2012 puis 0,4% en 2013. Sur l'ensemble de l'année, les salaires réels progresseraient de 0,2%, avec une inflation proche de 2% en raison de la remontée des prix de l'énergie.

Si le pouvoir d'achat n'a connu aucune évolution au premier semestre, il devrait subir, durant la seconde partie de l'année, un repli d'environ -0,5% en rythme annuel. Quant aux dépenses de consommation des ménages, elles ont baissé en août (-0,8%) après une hausse en juin comme en juillet de +0,4%. Au cours du second semestre, ces dépenses devraient afficher une croissance nulle, notamment en raison de la hausse de la pression fiscale.

Le marché des murs de commerces affiche un certain dynamisme : 2,1 Mds€ investis à la fin du mois de septembre, soit une augmentation de 17 % sur un an et une part de marché passée de 18% à 23%. Il reflète l'appétit des acteurs long terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : d'une part le commerce de proximité (galeries commerciales ou boutiques de pieds d'immeubles), et d'autre part les grandes artères commerçantes où sont localisées les boutiques du secteur du luxe. Parallèlement, les enseignes privilégient également les meilleures artères et les meilleurs centres commerciaux, synonymes de flux, quitte à surpayer l'emplacement ou à minorer leur format.

Alors que le volume des transactions de bureaux avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le troisième trimestre marque un repli significatif des volumes investis : 3,2 Mds€, soit une baisse de 25% par rapport à la même période de l'année précédente. Sur les 9 premiers mois de l'année, le volume est d'environ 9 Mds€. Les investisseurs faisant preuve d'une aversion au risque de plus en plus marquée, les actifs anciens sont délaissés ou fortement décotés, à des taux qui dépassent les 8%. Les taux de rendement sont stables pour les actifs de très bonne qualité, autour de 5% pour les bureaux parisiens « prime ». Les principales métropoles régionales restent attractives pour les investisseurs, avec des taux de rendement inférieurs à 6,5% pour des actifs « prime » à Lyon et Marseille, et entre 6,75% et 7% pour des actifs situés dans les autres marchés principaux de province (Rennes, Toulouse, Nantes, Lille).

L'environnement économique et financier dégradé incite les ménages français à la prudence et donc à un surcroît d'épargne. Dans un tel contexte, les SCPI, dont les vertus intrinsèques sont reconnues, continuent de susciter la confiance des épargnants.

Ainsi, la collecte nette du premier semestre 2012, à 1,24 Md€, est en augmentation de 29% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2011 (+38% hors SCPI fiscales). Ces chiffres, qui constituent un nouveau record historique mesuré au 30 juin de l'exercice, sont marqués par une croissance vigoureuse des SCPI classiques diversifiées, à 924 M€ (+46% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2011).

Avec un total de 158 M€ échangés lors du premier semestre, soit 0,61% de la capitalisation globale, le marché secondaire se situe à un niveau habituel. Sa liquidité demeure très satisfaisante, avec des parts en attente de vente qui se limitent à 0,15% des parts en circulation.

Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 2% au cours du troisième trimestre, représentant un montant de souscriptions nettes de 4,3 M€. Depuis le début de l'année, le nombre de parts est en augmentation de 7%, soit des capitaux collectés nets de 14,8 M€.

Les acquisitions du second trimestre ont épuisé les fonds qui étaient encore disponibles à l'investissement et ont nécessité l'utilisation de la facilité de caisse autorisée par l'assemblée générale.

Ainsi, au 30 septembre 2012, le surinvestissement est de 10,2 M€. En liaison avec la collecte et la facilité de caisse autorisée, la recherche de biens correspondant à la stratégie de PIERRE PLUS est poursuivie, en donnant la priorité à la qualité des investissements.

La distribution brute par part du troisième trimestre 2012, identique à celle des deux premiers trimestres à 12,30 €, fait ressortir un objectif de taux de distribution de 4,68%. Ce taux, déterminé avec un prix de souscription moyen calculé sur les neuf premiers mois de l'année, prend en compte l'augmentation du prix de souscription intervenue en mars 2012. Les projections confirment l'objectif de distribution annuelle par part à périmètre constant, avec, en outre, un renforcement du report à nouveau (réserves) qui serait porté à 1,2 mois de distribution à la fin de l'année 2012 contre 0,4 au début de cette même année. La constitution de réserves permettra à votre SCPI de pouvoir compenser, en matière de distribution de revenus, des tensions locatives ponctuelles liées à la conjoncture.



## Evolution du capital

	31/12/2011	1 <sup>er</sup> trimestre 2012	2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	3 <sup>ème</sup> trimestre 2012
Nombre d'associés	2 790	2 894	2 935	2 997
Nombre de parts	200 667	207 048	210 716	214 753
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		6 863	4 151	4 566
Souscriptions compensées par des retraits		482	483	529
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	122 406 872	126 299 280	128 536 760	130 999 330
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	198 300 414	204 892 752	208 802 740	213 106 282

Le prix acquéreur moyen de l'exercice 2012 est de 1 052,16 € au 30 septembre 2012.

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés 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).

## Evolution du patrimoine

**Arbitrages :** Néant

### Investissements

Au 30 septembre 2012, la SCPI est en situation de surinvestissement à hauteur de 10,2 M€.

En liaison avec la collecte et la facilité de caisse autorisée, la recherche de biens correspondant à la stratégie de PIERRE PLUS est poursuivie, en donnant la priorité à la qualité des investissements.

### Mouvements locatifs

#### Locations :

- Nîmes (30) - 379 m<sup>2</sup>

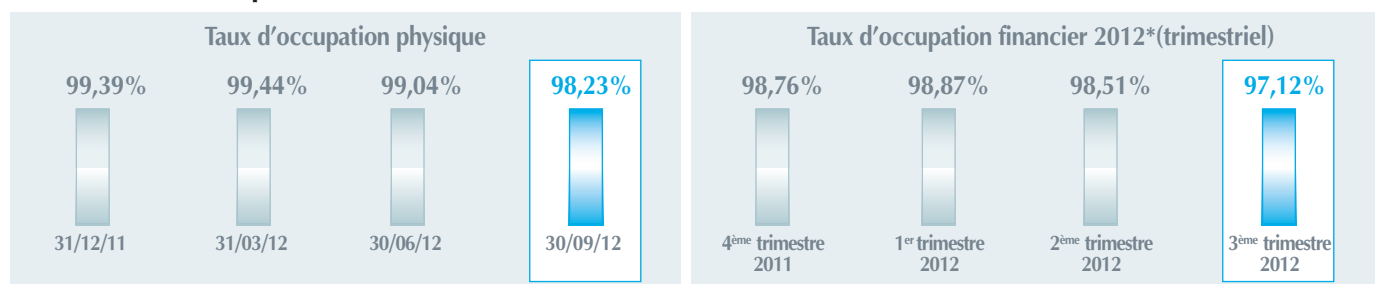
#### Libérations :

- Saint-Doulchard (18) - 700 m<sup>2</sup>
- Nîmes (30) - 379 m<sup>2</sup>

Superficie du patrimoine : 87 683 m<sup>2</sup> - Surface vacante : 1 526 m<sup>2</sup>

Un renouvellement de bail a été opéré sur le site de Millau (12) avec une progression du loyer de 28%. Par ailleurs, une cession de fonds de commerce est intervenue sur le local commercial du 41 rue Vital à Paris 16<sup>ème</sup>.

## 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	Acompte après PLF*
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	16/04/2012	12,30 €	12,17 €	11,93 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	17/07/2012	12,30 €	12,21 €	12,05 €
<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2012</b>	<b>16/10/2012</b>	<b>12,30 €</b>	<b>12,30 €</b>	<b>12,29 €</b>

\* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> juillet 2012 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> avril 2012), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) multiplié par le nombre de parts détenues. Cependant, compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites au cours du trimestre, du faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, le calcul de l'acompte après prélèvement libératoire forfaitaire ou prélèvements sociaux ci-dessus pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française. Les taux de rendement de ces supports, qui étaient de l'ordre de 1,30% à la fin du premier trimestre, ont brutalement chuté au cours du second trimestre, impactés par la politique de taux de la Banque Centrale Européenne. Ils sont ainsi de l'ordre de 0,5% à la fin du troisième trimestre. Les prélèvements sociaux et libératoire sont calculés au troisième trimestre 2012 sur un montant fiscalement imposable de 0,02 euro par part.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2012 ressort à 4,68%. Ce taux se détermine par la division entre d'une part la distribution brute prévisionnelle 2012 avant prélèvements libératoire et sociaux, et d'autre part la moyenne des prix de parts acquéreur constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives des neuf premiers mois de l'année 2012.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 16 et le 20 janvier 2013.

**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.**

## ■ Conditions de souscription et de retrait des parts

### Conditions de souscription

CILOGER, qui a choisi d'appliquer les prescriptions de la directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF) aux SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

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, il existe deux possibilités :

1. Le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 968,74 euros par part.
2. Il n'existe pas de souscription pour compenser le retrait : l'associé peut demander, conformément aux statuts de la Société, à se retirer par prélèvement sur le fonds de réserve. Toutefois, à ce jour, le fonds de réserve n'a pas été créé et doté ; en conséquence, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé.

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 142,41 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 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).

Depuis le début de l'année, 15 parts ont été échangées de gré à gré, pour un montant total hors droits de 13 798 euros.



## Fiscalité

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

Le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers s'établit à 39,5% (24% d'impôt + 15,50% de prélèvements sociaux) depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice. Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

## Organisme de Placement Collectif Immobilier

L'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2011, réunie en seconde convocation, a approuvé à 97,17% une résolution visant au maintien de PIERRE PLUS sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCV.

## 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 amené 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.

