



Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2012

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/12/2012

Prix de souscription : 1 066,00 €
3 044 associés
219 410 parts

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

Capitalisation : 233 891 060 €
(au prix de souscription)

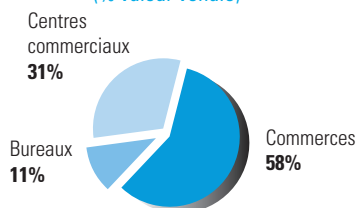
Parts en attente de retrait : 0

Distribution brute prévisionnelle 2013 :
49,20 €

Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2013 : 4,62%
(Prévisions)

Taux d'occupation
financier : 97,40%
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Ile-de-France 13%



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord pour 2013, de vous présenter, au nom de CILOGER, tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

La croissance de l'économie française ralentit fortement et devrait, selon l'INSEE, n'atteindre que 0,2% en 2012 puis 0,3% en 2013. 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. Cependant, au second semestre 2012, les dépenses de consommation des ménages progresseraient plus vite que le pouvoir d'achat. La baisse du pouvoir d'achat des ménages serait amortie par la diminution de leur taux d'épargne. Cette résistance de la demande en France devrait se poursuivre au premier semestre 2013, permettant à l'activité de progresser à nouveau, légèrement (+0,1% par trimestre).

Alors que le volume des transactions en immobilier d'entreprise avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le second semestre marque un repli significatif des volumes investis. Au total, sur l'année, ces derniers avoisinent 15 Mds€, en repli de 10%, les bureaux représentant 67% avec 10 Mds€, en repli de 19%.

Concernant l'immobilier de bureaux, les taux de rendement sont stables dans tous les secteurs matures et pour les actifs de très bonne qualité. Ainsi, le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens se maintient autour de 5%. Comme l'aversion au risque est de plus en plus marquée de la part des investisseurs, les actifs anciens sont délaissés ou fortement décotés, à des taux qui dépassent les 8%. Les principales métropoles régionales restent attractives pour les investisseurs et les taux de rendement sont inférieurs à 6,5% pour des actifs neufs BBC et loués 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).

Les performances du marché des commerces font preuve d'un certain dynamisme : 3,6 Mds€ ont été investis sur ce segment dans l'année, soit une augmentation de 9% sur un an et une part de marché en hausse, proche de 25%. L'engouement des investisseurs pour le commerce reflète l'appétit d'acteurs long-terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : le commerce de proximité et les grandes artères commerçantes. Au global, les taux continuent de se comprimer pour les pieds d'immeubles les mieux placés, tandis que les fourchettes de taux restent identiques pour les autres actifs commerciaux.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 9,3% en 2012, représentant un montant de souscriptions nettes de 19,8 M€. Le patrimoine de votre SCPI, d'une superficie de plus de 87 000 m², est localisé sur 62 sites différents composé à 89% de murs de commerces et à 11% de bureaux. Tous les fonds collectés sont investis, PIERRE PLUS étant même en situation de surinvestissement à hauteur de 7,1 M€ à la clôture de l'exercice. En liaison avec la collecte et la facilité de caisse autorisée par l'assemblée générale, la recherche de biens correspondant à la stratégie de PIERRE PLUS est poursuivie, en donnant la priorité à la qualité des investissements.

L'expertise réalisée fin 2012 par BNP Paribas Real Estate valorise le patrimoine à 208,7 M€, en progression de près de 1% à périmètre constant.

En dépit d'un environnement morose, le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé : 97,40% au quatrième trimestre et 97,98% en moyenne sur l'année.

La distribution brute par part du quatrième trimestre 2012, identique à celle des trois premiers trimestres à 12,30 €, fait ressortir un taux de distribution annuel de 4,62%. Ce taux, déterminé avec un prix de souscription moyen calculé sur l'année, prend en compte l'augmentation du prix de souscription intervenue en mars 2012.

Le revenu total distribué au titre de l'exercice 2012 s'établit à 49,20 € par part. Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été plus que doublé, et porté à 1 mois de distribution à la fin de l'année 2012 contre 0,4 mois au début de cette même année. En valeur absolue, il représente 4 € par part à la fin de l'exercice, contre 2 € à la clôture de l'exercice précédent. 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. Le niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu en 2013, et l'effort sur le renforcement du report à nouveau poursuivi.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Evolution du capital

	31/12/2011	1 ^{er} trimestre 2012	2 ^{ème} trimestre 2012	3 ^{ème} trimestre 2012	4 ^{ème} trimestre 2012
Nombre d'associés	2 790	2 894	2 935	2 997	3 044
Nombre de parts	200 667	207 048	210 716	214 753	219 410
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		6 863	4 151	4 566	5 940
Souscriptions compensées par des retraits		482	483	529	1 283
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	122 406 872	126 299 280	128 536 760	130 999 330	133 840 100
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	198 300 414	204 892 752	208 802 740	213 106 282	218 070 644

Evolution du patrimoine

Arbitrages : Néant

Investissements : Au 31 décembre 2012, la SCPI est en situation de surinvestissement à hauteur de 7,1 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 :

- Millau (12) - 69 m²
- Saint-Doulchard (18) - 700 m²

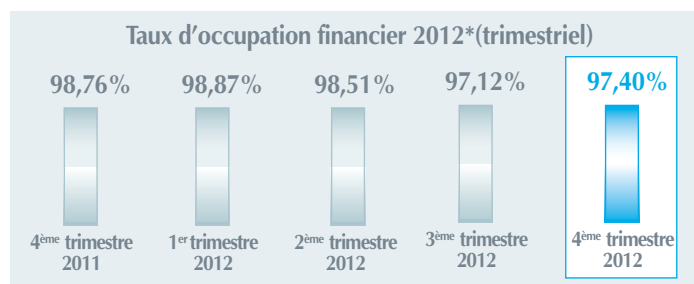
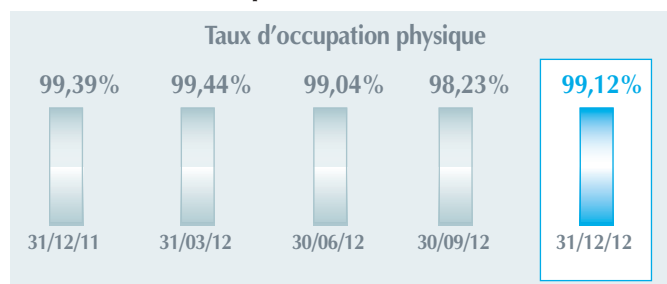
Libérations :

- Néant

Superficie du patrimoine : 87 683 m² - Surface vacante : 757 m²

Un renouvellement de bail aux mêmes conditions a été opéré sur le site de Saint-Doulchard (18). Par ailleurs, une cession de fonds de commerce est intervenue sur le local commercial de Pierrefitte-sur-Seine (93).

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 ^{er} trimestre 2012	16/04/2012	12,30 €	12,17 €	11,93 €
2 ^{ème} trimestre 2012	17/07/2012	12,30 €	12,21 €	12,05 €
3 ^{ème} trimestre 2012	16/10/2012	12,30 €	12,30 €	12,29 €
4^{ème} trimestre 2012	15/01/2013	12,30 €	12,30 €	12,30 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} octobre 2012 (souscription effectuée avant le 1^{er} juillet 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.

En l'absence de produits financiers, les acomptes après prélèvements sont égaux à l'acompte par part.

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

Indicateurs de performances

Taux de rentabilité interne (TRI)

- TRI 5 ans (2006-2011) : 6,75%
- TRI 7 ans (2004-2011) : 7,31%
- TRI 10 ans (2001-2011) : 12,87%
- TRI 15 ans (1996-2011) : 7,24%

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 compensant). 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 2011 : 1 030,00 €
- Prix acquéreur moyen de la part 2012 : 1 055,98 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 2,53%

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 2012 : 4,66%

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.

Vie sociale

Renouvellement partiel du Conseil de surveillance

L'assemblée générale de juin 2013 de PIERRE PLUS devra renouveler le mandat de trois 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 17 avril 2013, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

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 €
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, 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 144,26 euros TTC au 1^{er} janvier 2013, 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 l'année 2012, 113 parts ont été échangées de gré à gré, pour un montant total hors droits de 111 431 euros (986,12 euros par part en moyenne).



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^{er} juillet 2012.

A compter du 1^{er} janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers seront soumis au barème de l'impôt sur le revenu, l'option au prélèvement libératoire étant supprimée. Un acompte sera prélevé à la source au taux de 24%, et sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus. Toutefois, les contribuables percevant moins de 2 000 euros d'intérêts financiers dans l'année seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte, qui conservera de ce fait un caractère libératoire. Pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procédera toujours à la retenue à la source.

Déclaration des revenus 2012 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2013 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de PIERRE PLUS, perçus au titre de 2012. Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2012, qui s'établit à **968,74 euros**.

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 OPCI.

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.

