



Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2013

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2013

Prix de souscription : 1 066,00 €  
3 073 associés  
221 503 parts

Valeur de réalisation 2012 :  
203 531 250 € (927,63 €/part)  
(sous réserve d'approbation  
par l'assemblée générale)

Capitalisation : 236 122 198 €  
(au prix de souscription)

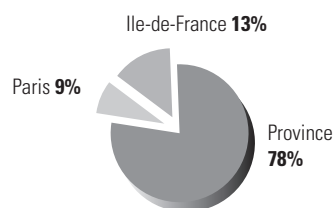
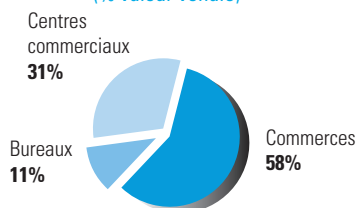
Parts en attente de retrait : 0

Distribution brute prévisionnelle 2013 :  
50,40 €

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

Taux d'occupation  
financier : 98,53%  
(trimestriel)

Patrimoine  
(% valeur vénale)



Société de gestion  
**CILOGER**

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française ralentit fortement et a été nulle sur l'ensemble de l'année 2012, contre 1,7% en 2011. Parallèlement, la consommation des ménages a également enregistré une stagnation, après +0,2% en 2011. Elle fait ainsi preuve d'une relative résistance, ni progression ni effondrement, en dépit d'une progression sensible du taux de chômage (9,9%) et d'une augmentation des prélèvements obligatoires. Le pouvoir d'achat a été écorné par les hausses successives des impôts, et a reculé, pour la première fois depuis 1984, en moyenne de 0,4% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette baisse a cependant été amortie par la diminution du taux d'épargne des ménages. La relative résistance de la demande en France, soutenue par la réduction du taux d'épargne moyen (16% en 2012 contre 16,2% en 2011), devrait perdurer au premier semestre 2013. Ainsi, la plupart des prévisionnistes anticipent un léger rebond du PIB début 2013 (+0,1% par trimestre), ce qui écarterait deux trimestres consécutifs négatifs qui définissent une récession. Toutefois, une croissance présentant des chiffres négatifs ou positifs aussi près de zéro ne fait que refléter une activité qui s'installe dans la stagnation.

Malgré ces constats particulièrement moroses, le marché immobilier résiste encore assez bien, mais l'aversion au risque est forte. Les investisseurs restent focalisés sur les biens de qualité, aux meilleurs emplacements, avec une situation locative sécurisée et des valeurs proches des loyers de marché. Dans ce contexte, la compétition pour les meilleurs produits, entraîne une pression à la baisse sur les taux de rendement immobiliers des meilleurs actifs de bureaux, qui s'établissent autour de 4,25% pour Paris Quartier Central des Affaires, entre 5,5% et 5,75% en première couronne Ouest et Sud-Ouest, et 6,25% à La Défense. Mais Paris n'est pas la France, et les meilleurs actifs sur les métropoles de Lyon, Lille, Toulouse, Marseille ou Bordeaux s'échangent sur la base de rendements immobiliers compris entre 6% et 6,75%.

Pour ce qui concerne le commerce, l'aversion au risque pousse également les investisseurs vers les meilleurs adresses, et plus particulièrement en centre-ville, où les loyers se maintiennent ou sont encore orientés à la hausse. Quant aux enseignes, dans un contexte de fréquentation et de chiffres d'affaires en baisse, elles sont sélectives et de moins en moins enclines à faire des concessions pour obtenir un emplacement. La localisation demeure un critère essentiel, mais il n'est plus suffisant ; sont notamment intégrées aux processus de recherches les critères de surface, configuration ou de façade. Reflet de leur circonspection, leurs délais de réflexion s'allongent.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 1% au cours du premier trimestre, représentant un montant de souscriptions nettes de 2,2 millions d'euros. Au 31 mars, le surinvestissement de votre SCPI est de l'ordre de 5 millions d'euros. En liaison avec la collecte et la facilité de caisse autorisée par l'assemblée générale (20 millions d'euros), la recherche de biens correspondant à la stratégie d'investissement de PIERRE PLUS est poursuivie.

Devrait ainsi être concrétisée au cours du second trimestre, pour 7,4 millions d'euros, l'acquisition d'un immeuble de bureaux dans un pôle tertiaire majeur de la périphérie lyonnaise. Loué à trois enseignes de dimension nationale, l'immeuble développe près de 3 700 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier progresse à 98,53%, contre 97,40% au quatrième trimestre 2012 (qui intégrait des franchises de loyers) et 97,98% en moyenne sur l'année 2012.

Le revenu brut par part distribué au titre du premier trimestre a été conservé à 12,30 euros. Parallèlement, l'effort sur le renforcement du report à nouveau (réserves) a été poursuivi : il atteint 1,7 mois de distribution à la fin du trimestre contre 1 mois en début d'année. Toutefois, les projections pour le reste de l'année permettent en l'état d'envisager une augmentation de la distribution, avec un objectif de distribution annuelle de 50,40 euros, en progression de 2,4% par rapport à 2012.

Sur la base du prix d'achat moyen trimestriel, qui correspond au prix de souscription en vigueur, et de l'objectif de distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 4,73%.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2012 se tiendra le vendredi 28 juin 2013 à 14h00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée mi-juin à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER

## Evolution du capital

	31/12/2012	1 <sup>er</sup> trimestre 2013
Nombre d'associés	3 044	3 073
Nombre de parts	219 410	221 503
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		3 080
Souscriptions compensées par des retraits		987
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)		0
Capital social en euros	133 840 100	135 116 830
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	218 070 644	220 301 782

## Evolution du patrimoine

**Arbitrages :** Néant

**Investissements :** au 31 mars 2013, la SCPI est en situation de surinvestissement à hauteur de 5 M€.

En liaison avec la collecte et la facilité de caisse autorisée, la recherche de biens correspondant à la stratégie d'investissement de PIERRE PLUS est poursuivie.

**Mouvements locatifs**

**Locations :**

■ Néant

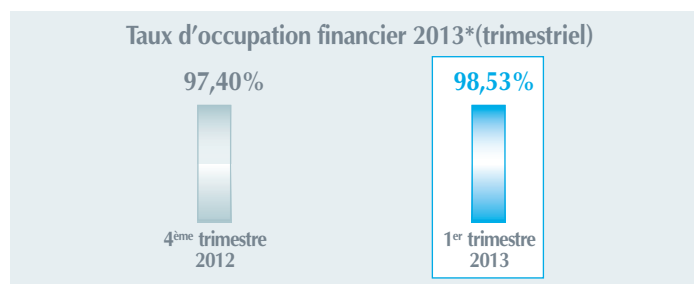
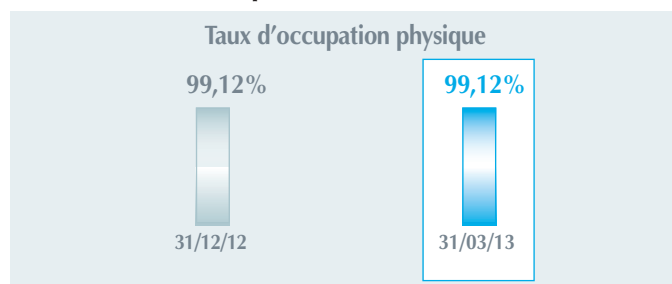
**Libérations :**

■ Néant

Superficie du patrimoine : 86 956 m<sup>2</sup> - Surface vacante : 757 m<sup>2</sup>

Un renouvellement de bail a été opéré sur le site de Lesneven (29).

**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 exclusion 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 €

(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> janvier 2013 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> octobre 2012), 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 produits financiers extrêmement faibles, 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 juillet 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 (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 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 2012 : 1 055,98 €
- Prix acquéreur moyen de la part 1<sup>er</sup> trimestre 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 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

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au vendredi 28 juin 2013 à 14h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. L'assemblée générale devra également renouveler le mandat de trois membres du Conseils de surveillance de votre SCPI. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée mi-juin. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 1 159 parts (sur la base du nombre de parts arrêté au 31 mars 2013) ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

## 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 969,31 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<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). Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré durant le premier trimestre.



## 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 (pour une personne seule) ou à 50 000 euros pour un associé marié ou pacsé (soumis à imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en 2014 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.

### Déclaration des revenus 2012 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2012. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 17/06/2013. 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**.

## 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

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés de PIERRE PLUS en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).

## 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.



Principles for  
Responsible  
Investment

