



Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2013

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2013

Prix de souscription : 1 066,00 €
3 090 associés
222 713 parts

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

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

Capitalisation : 237 412 058 €
(au prix de souscription)

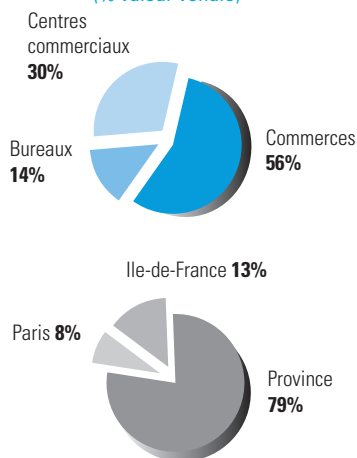
Parts en attente de retrait : 0

Distribution brute prévisionnelle 2013 :
50,40 €

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

Taux d'occupation
financier : 98,48%
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

L'économie française est entrée en récession avec un recul de 0,2% de son produit intérieur brut au premier trimestre 2013, qui fait suite à une contraction d'ampleur similaire au dernier trimestre 2012. La plupart des prévisionnistes tablent désormais sur une croissance légèrement négative en 2013, et une reprise très modérée en 2014. Parallèlement, si la consommation des ménages devrait stagner d'ici la fin de l'année, le pouvoir d'achat pourrait montrer des signes d'une légère amélioration dans un contexte d'inflation faible (+0,8%).

Avec 4,3 Mds€ investis en immobilier de bureaux, le premier semestre 2013 est en retrait de 13% par rapport au premier semestre 2012. L'aversion au risque est plus que jamais présente, les craintes sur les baisses de loyer entraînant un fort attentisme de la part des investisseurs. Dans ce contexte, la compétition pour les très bons produits, rares sur le marché, demeure forte, particulièrement en région parisienne. En matière de transactions locatives, la tendance au ralentissement observée au premier trimestre 2013 se confirme au deuxième trimestre. Au total, la demande placée du premier semestre enregistre ainsi une contraction de 19% par rapport au premier semestre 2012. Si les valeurs locatives des meilleurs actifs restent relativement stables, un ajustement à la baisse de ces valeurs de l'ordre de 10% n'est pas rare sur les actifs plus ordinaires. De plus, les mesures d'accompagnement, toujours très fortes et pouvant aller jusqu'à 20% du loyer, pèsent sur les loyers économiques.

L'investissement en murs de commerces fait preuve de vitalité, avec 1,5 Md€ investi depuis le début de l'année, soit une hausse de 25% par rapport au premier semestre 2012 et de 50% par rapport à la même période en 2011. L'engouement est toujours fort pour les actifs commerciaux sécurisés, et les segments les plus animés sont encore les boutiques de pieds d'immeubles et les centres commerciaux de centre-ville. La forte demande sur ces actifs et l'offre très réduite ont cependant pour conséquence de resserrer les taux de rendement, à 4% pour Paris et 5% pour les régions.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 1,5% au cours du premier semestre, représentant un montant de souscriptions nettes de 3,5 M€. Parallèlement, une nouvelle acquisition a été concrétisée le 3 juin. Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à Saint-Priest (69) au sein du « Parc Technologique », pôle tertiaire majeur de l'agglomération lyonnaise qui bénéficie d'un environnement de qualité reconnue et d'une accessibilité privilégiée. L'immeuble, livré en 2008 par Bouygues, offre une surface locative de 3 700 m² et comporte 148 places de parking. Il compte trois locataires de premier plan : Assystem, Somfy et Aigle. Cette transaction a été négociée sur la base d'un taux de rendement immobilier de 7,6%, attractif dans le marché actuel. Au 30 juin 2013, la SCPI présente un surinvestissement autorisé par l'assemblée générale de l'ordre de 11,5 millions d'euros.

Le taux d'occupation financier du second trimestre demeure à un niveau élevé, à 98,48%, supérieur à la moyenne de l'année 2012 (97,98%).

Le revenu brut par part distribué au titre du second trimestre a été conservé à 12,30 euros. Parallèlement, l'effort sur le renforcement du report à nouveau (réserves) a été poursuivi : il atteint 2 mois de distribution à la fin du trimestre contre 1 mois en début d'année. Nonobstant, les prévisions pour le reste de l'année permettent en l'état d'envisager une augmentation de la distribution à compter du troisième trimestre, tout en continuant à renforcer les réserves. L'objectif de distribution annuelle est ainsi fixé à 50,40 euros, en progression de 2,4% par rapport à 2012. Sur la base du prix d'achat moyen semestriel, 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 ordinaire du 28 juin 2013 s'est tenue avec un quorum de 34,85%. Elle a approuvé les dix résolutions présentées avec une large majorité variant de 88,47% à 98,52%. Outre l'approbation des comptes de l'exercice 2012, l'assemblée a notamment autorisé, si nécessaire, un surinvestissement immobilier dans la limite de 20% de la valeur de réalisation, grâce à l'utilisation de la trésorerie disponible, d'une facilité de caisse et d'emprunts. Cette assemblée a également procédé à l'élection de trois membres du Conseil de surveillance parmi quatorze candidats (voir rubrique « Vie sociale » en page 3).

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance renouvelée dans la société de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Evolution du capital

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

Evolution du patrimoine

Arbitrages : Néant

Investissements :

- Saint-Priest (69) – Immeuble de bureaux 3 700 m² - 7,4 M€ (3/06/2013)



Saint-Priest (69) – « Douglas »

Mouvements locatifs

Locations :

- Paris 7^{ème} – 42 m²

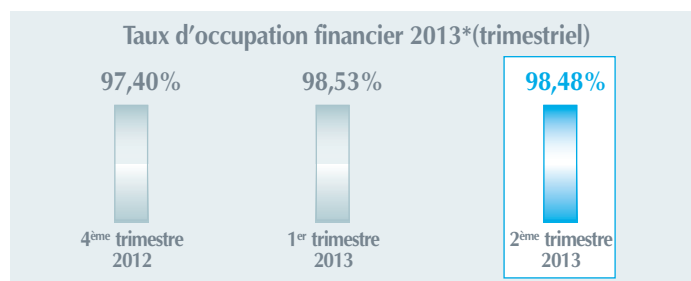
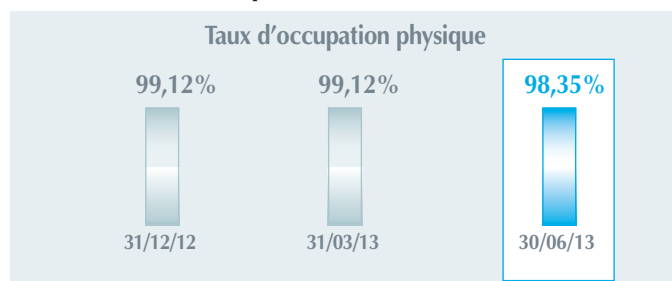
Libérations :

- Nice (06) – 167 m²

Superficie du patrimoine : 90 658 m² - Surface vacante : 1 483 m²

Trois baux portant sur 1 871 m², sur trois sites différents, 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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvement à la source ⁽²⁾	Acompte après prélèvements sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2013	15/04/2013	12,30 €	12,30 €	12,30 €	12,30 €
2 ^{ème} trimestre 2013	16/07/2013	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^{er} avril 2013 (souscription effectuée avant le 1^{er} janvier 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 octobre 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^{er} semestre 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

L'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2013 s'est tenue avec un quorum de 34,85% (77 562 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 222 560 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 26 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1 : 97,89% oui, 0,48% non, 1,46% abstention, 0,18% nul ; Résolution n° 2 : 98,52% oui, 0% non, 1,30% abstention, 0,18% nul ; Résolution n° 3 : 96,72% oui, 0,07% non, 3,03% abstention, 0,18% nul ; Résolution n° 4 : 98,44% oui, 0% non, 1,38% abstention, 0,18% nul ; Résolution n° 5 : 97,71% oui, 0,09% non, 1,90% abstention, 0,30% nul ; Résolution n° 6 : voir ci-dessous élection du Conseil de surveillance ; Résolution n° 7 : 94,40% oui, 2,51% non, 2,92% abstention, 0,18% nul ; Résolution n° 8 : 88,47% oui, 7,59% non, 3,77% abstention, 0,18% nul ; Résolution n° 9 : 93,53% oui, 2,10% non, 4,20% abstention, 0,18% nul ; Résolution n° 10 : 96,85% oui, 0,22% non, 2,76% abstention, 0,18% nul.

L'assemblée générale ordinaire a procédé à l'élection de trois membres du Conseil de surveillance parmi quatorze candidats. Ont ainsi été élus : SCI CHANG (38 059 oui - réélu), M. Frédéric BODART (32 441 oui - élu), M. Eric FREUDENREICH (22 771 oui - élu).

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 CIOGER, ou sont reçues directement par CIOGER. 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 CIOGER. 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 CIOGER ("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, CIOGER 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).

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré depuis le début de l'année 2013.



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^{er} 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.

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^{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

PR Principles for
Responsible
Investment

