



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2014

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL N°2

AU 31/03/2014

PRIX DE SOUSCRIPTION  
**1 066,00 €**

**3 224 associés**  
**234 717 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2013  
**215 762 401 € - 943,41 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

VALEUR DE RECONSTITUTION 2013  
**251 629 012 € - 1 100,23 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

CAPITALISATION  
**250 208 322 €**  
au prix de souscription

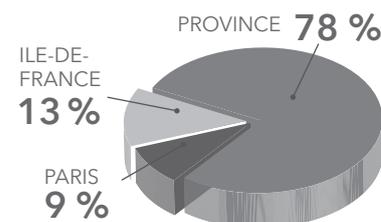
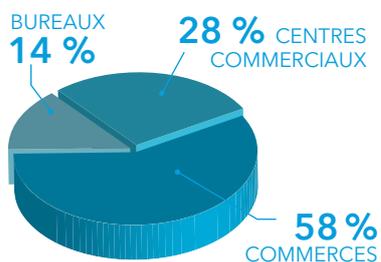
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2014 : **53,40 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2014  
**5,01 %** prévision

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**99,27 %** trimestriel

## PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Selon l'INSEE, la croissance du PIB en 2013 est de 0,3 %, après une stagnation en 2012. Cette amélioration s'expliquerait par une demande intérieure finale qui s'est nettement accélérée en fin d'année. Grâce à une progression de 0,5 % enregistrée au 4<sup>ème</sup> trimestre, la consommation des ménages français est en effet repartie en légère hausse, avec +0,4 % en 2013, après avoir reculé de 0,4 % en 2012. Le Fonds Monétaire International prévoit une croissance française de 1 % en 2014, puis de 1,5 % en 2015.

Ce trimestre, le bureau est resté la classe d'actif privilégiée des investissements en immobilier tertiaire (73 % de 4,1 Mds€), et parmi ces derniers l'Ile-de-France reste la région plébiscitée (81 % des investissements).

Les actifs de commerces représentent quant à eux 8 % du marché de l'immobilier d'entreprise, soit 300 M€. Si ce chiffre est presque de moitié inférieur à la moyenne de longue période (15 %), des négociations sur des portefeuilles importants devraient se concrétiser au second trimestre. Sur ces deux types d'actifs, dont les marchés devraient rester dynamiques en 2014, la compétition pour acquérir les très bons produits demeure forte, en particulier en région parisienne. Cependant, des opportunités subsistent, notamment en province, en restant vigilant sur la qualité des locataires, les termes des baux et le niveau des loyers.

Le nombre de parts de PIERRE PLUS a augmenté de 2,6 % au cours du premier trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 6,4 M€.

Parallèlement, une nouvelle acquisition parisienne a été concrétisée le 6 mars. Il s'agit d'une boutique pied d'immeuble au 29, boulevard des Batignolles dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement. Louée à une enseigne de jeux de stratégie, qui dispose d'un réseau de 39 magasins en France, la boutique est située au cœur d'une zone ayant de nombreux établissements scolaires. Dans un contexte où les investisseurs privilégient les pieds d'immeubles des meilleures rues commerciales parisiennes et des grandes métropoles de province, la transaction a été négociée sur la base d'un taux de rendement immobilier de 5,5 %.

Au 31 mars, votre SCPI présente un solde à investir de 3,9 M€. En liaison avec 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 activement poursuivie. Des acquisitions sont ainsi en cours de finalisation pour signatures de promesses ou d'actes authentiques d'achat pour un montant avoisinant 14,5 M€.

Le taux d'occupation financier, supérieur à 99 %, demeure très satisfaisant. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre s'établit quant à lui à 98,47 %.

La distribution brute au titre du premier trimestre a été portée à 13,35 € par part, en augmentation de 3,5 % par rapport au trimestre précédent. L'objectif de distribution 2014 est fixé à 53,40 € par part, en hausse de près de 6 % par rapport à 2013. Sur la base du prix d'achat moyen, qui correspond au prix de souscription en vigueur, le taux prévisionnel de distribution ressort à 5,01 %. Parallèlement, à l'issue de deux années de transition, PIERRE PLUS a reconstitué ses réserves, qui atteignent en fin de trimestre un peu plus de deux mois et demi de distribution, et la reprise de son développement sera initiée en ramenant le délai de jouissance de chaque souscription de 4 mois à 3 mois à compter du 11 avril 2014.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 se tiendra le jeudi 5 juin 2014. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte (voir rubrique « Vie sociale » en page 3). 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 fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Enfin, nous vous rappelons que CILOGER a quitté l'immeuble du 147, boulevard Haussmann. **Nous vous remercions d'adresser désormais toute correspondance à l'adresse postale suivante : CILOGER - 43, avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16.** Les numéros de téléphone et les adresses électroniques de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés, et notre standard continue de vous accueillir au 01 56 88 91 92.

Société de gestion

# CILOGER

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Président du Directoire - CILOGER



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	1 <sup>er</sup> trimestre 2014
Nombre d'associés	3 136	<b>3 224</b>
Nombre de parts	228 706	<b>234 717</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	3 719	<b>6 994</b>
Souscriptions compensées par des retraits	912	<b>983</b>
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	<b>0</b>
Capital social en euros (cumul)	139 510 660	<b>143 177 370</b>
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	227 980 180	<b>234 387 906</b>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Arbitrages

Néant

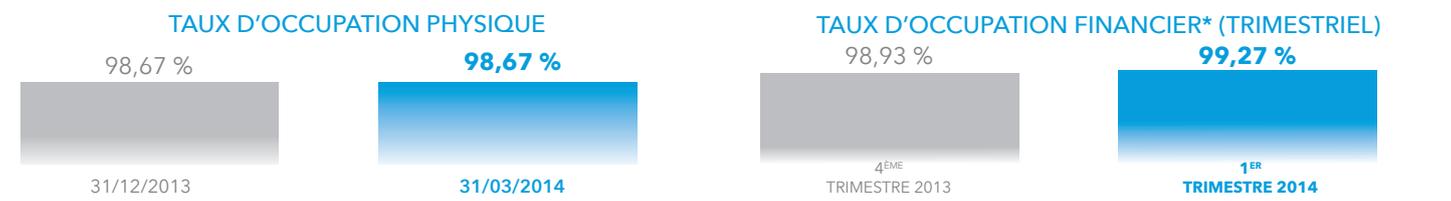
### Investissements

**Paris 8ème** (75) 29, boulevard des Batignolles Boutique pied d'immeuble : **56 m<sup>2</sup>** **0,71 M€** (6/03/2014)

### Mouvements locatifs

Locations :	Libérations :
Néant	Néant
Superficie du patrimoine : <b>90 070 m<sup>2</sup></b> - Surface vacante : <b>1 199 m<sup>2</sup></b>	

### 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

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	16/04/2014	<b>13,35 €</b>	<b>13,35 €</b>	<b>13,34 €</b>

<sup>(1)</sup> Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5 %.

<sup>(2)</sup> 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 2014 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> octobre 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 juillet 2014.

**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 inadéquat de lettres-chèques, il suffit de communiquer à CIOGER 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) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière

TRI 5 ans (2008-2013)	4,08%	TRI 10 ans (2003-2013)	7,17%	TRI 15 ans (1998-2013)	11,14%
-----------------------	-------	------------------------	-------	------------------------	--------

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.

# BULLETIN TRIMESTRIEL

## Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2013	1 066,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 1 <sup>er</sup> trim. 2014	1 066,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	-

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.

## Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2013	4,73 %
DVM 2014 (prévision)	5,01 %

## ■ VIE SOCIALE

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au **jeudi 5 juin 2014 à 14h30 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS**. Cette assemblée sera une assemblée mixte. En effet, en concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER propose aux associés de PIERRE PLUS d'approuver des modifications visant à mettre les statuts en conformité avec les aménagements récents des règles de gestion des 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

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).

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.

correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée fin mai. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 1 602 parts 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

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. **A partir du 11 avril 2014, les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription (quatrième mois avant le 11 avril).**

### 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 : depuis le 1<sup>er</sup> mars 2014 l'associé se retirant perçoit la somme de 969,48 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à CILOGER.

PRIX DE LA PART	Valeur nominale	610,00 €
	Prime d'émission	456,00 €
	<b>Prix de souscription</b>	<b>1 066,00 €</b>

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.

## ■ CESSIION 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 146,77 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 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 (4 009 €).

Durant le premier trimestre, il n'y a pas eu de parts échangées de gré à gré.



## ■ FISCALITÉ

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

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, 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 %. 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 appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros 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.

### Déclaration des revenus 2013 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2014 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de PIERRE PLUS, perçus au titre de 2013. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez, à compter du 15 avril 2014, appeler notre ligne dédiée au [01.56.88.92.56](tel:0156889256) (par mail [fiscaliste@ciloger.com](mailto:fiscaliste@ciloger.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'**ISF** (patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année 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 2014 pour l'année fiscale 2015**. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5 %.

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 16/06/2014. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2013, qui s'établit à **969,31 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

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.

## ■ 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

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.

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 États-Unis d'Amérique.

**POUR TOUS RENSEIGNEMENTS** : M. Didier DEGRAEVE

CILOGER - Tél : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

Adresse postale : 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16 - Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS

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 septembre 2004. CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07 000 043 en date du 10 juillet 2007.

Signatory of  
**PRI** Principles for  
Responsible  
Investment



[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)