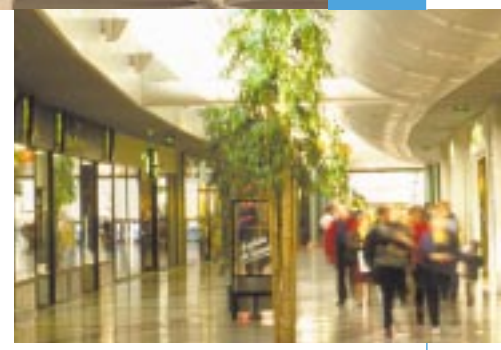




PIERRE PLUS



Rapport de Gestion	
La conjoncture immobilière	1
Les chiffres clés	3
Le patrimoine immobilier	4
La gestion locative	6
L'évolution du capital	7
Le marché des parts	8
Les résultats et la distribution	9
Rapport du Conseil de Surveillance	10
Comptes annuels et annexes	
Les comptes	12
Les annexes	16
Les autres informations	18
Rapports du Commissaire aux comptes	
Le rapport général	21
Le rapport spécial	22
Résolutions	23

ORGANES DE DIRECTION

ET DE CONTRÔLE AU 31 DÉCEMBRE 2002

→ Société de Gestion

CILOGER, Société Anonyme à Directoire
et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 56, rue de Lille - 75007 Paris

Conseil de Surveillance

Président :
MONSIEUR PATRICE ROSSARD

Vice-Président :
MONSIEUR FRANÇOIS PINGEOT

Membres :
MADAME JOSYANE VERDEZ
LA CDC-IXIS, représentée par MADAME MARIE-HÉLÈNE HELLEUX
LA CAISSE D'ÉPARGNE DE CHAMPAGNE-ARDENNE,
représentée par MONSIEUR VINCENT FRÈRE
LA CNP ASSURANCES, représentée par MONSIEUR PIERRE DURY
ÉCUREUIL PARTICIPATIONS, représentée par MONSIEUR GEORGES CARDON
SF2, représentée par MONSIEUR ANDRÉ TABONI

Directoire

Président :
MONSIEUR HUBERT ANDRÉ

Directeurs Généraux :
MADAME CATHERINE DE BOISANGER
MONSIEUR JEAN-PIERRE NOBLE

Membre du Directoire :
MONSIEUR MARC MANN

→ Conseil de Surveillance de la SCPI

Président :
MONSIEUR EDDIE ABECASSIS

Membres :
MONSIEUR PIERRE LHÉRITIER
CAIXABANK, représentée par MONSIEUR FRANCISCO CASALS
MADAME MARIE-THÉRÈSE DIMASI
SCI LE MAS DE LA GLOCHE, représentée par MONSIEUR CLAUDE BOEHLER
MONSIEUR JEAN-PIERRE MARQUIS
MONSIEUR RENÉ SAER

→ Commissaires aux comptes

Titulaire :
CONSTANTIN ASSOCIÉS, représenté par MADAME BRIGITTE DRÊME

Suppléant :
MONSIEUR JEAN-CLAUDE SAUCÉ

LA CONJONCTURE

IMMOBILIÈRE

L'année 2002 reste un bon millésime, malgré un léger infléchissement par rapport à l'année précédente. La demande placée reste soutenue, avec un maintien à des taux historiquement élevés des valeurs de location. Le marché se fluidifie, le potentiel de valorisation des revenus locatifs est intéressant, rendant le marché français toujours attractif.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Une demande placée encore soutenue, avec des disparités

La commercialisation des bureaux à Paris et en région Parisienne s'est élevée à 1,5 million de m², contre 1,7 million en 2001, soit une baisse de 11 %. Mais on constate des disparités en fonction de la qualité et de la localisation de surfaces louées. Les grandes surfaces de Paris et l'Ouest parisien perdent de leur attractivité au profit de la première périphérie Nord, Est et Sud et de la deuxième périphérie, jugées moins onéreuses. Les entreprises deviennent plus prudentes dans un contexte international troublé.

Une offre qui augmente mais reste disparate en qualité

Après des années de quasi pénurie, les stocks de bureaux immédiatement disponibles se sont reconstitués ; la vacance s'élève à 5,8 % fin 2002, contre 3,1 % au début de l'année.

Un ajustement des valeurs locatives contrasté selon la qualité et la surface

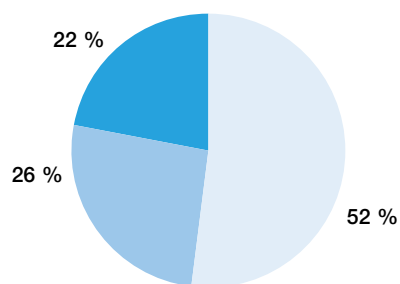
Les valeurs locatives des petites et moyennes surfaces ont diminué en 2002.

Les locaux neufs ou restructurés restent à des taux historiques élevés, de l'ordre de 340 euros HT HC/m²/an pour l'Île-de-France.

Les surfaces de seconde main se louent en revanche à 230 euros HT HC/m²/an.

Des aménagements commerciaux sont toutefois réapparus pour favoriser la venue de nouveaux utilisateurs.

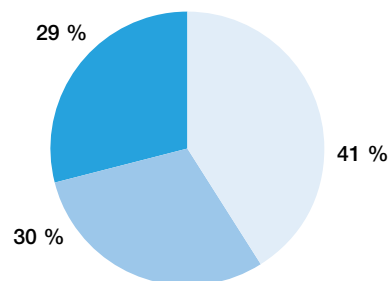
Répartition géographique des transactions locatives en Île-de-France en 2002



- Paris, La Défense, secteur des affaires de l'Ouest
- Deuxième périphérie
- Premières périphéries Nord, Est et Sud

Source : Insignia Bourdais

Répartition de la demande placée par segments de surfaces en Île-de-France en 2002



- > 5 000 m²
- < 1 000 m²
- 1 000 m² / 5 000 m²

Source : Insignia Bourdais/Immostat

Un taux record pour le stock de surfaces de grande logistique

Dans ce domaine aussi, les entreprises se sont intéressées aux très grandes surfaces. Elles ont loué des entrepôts neufs de 20 000 m² ou plus. L'offre immédiate a doublé en un an, permettant aux entreprises de trouver ce dont elles ont besoin immédiatement.

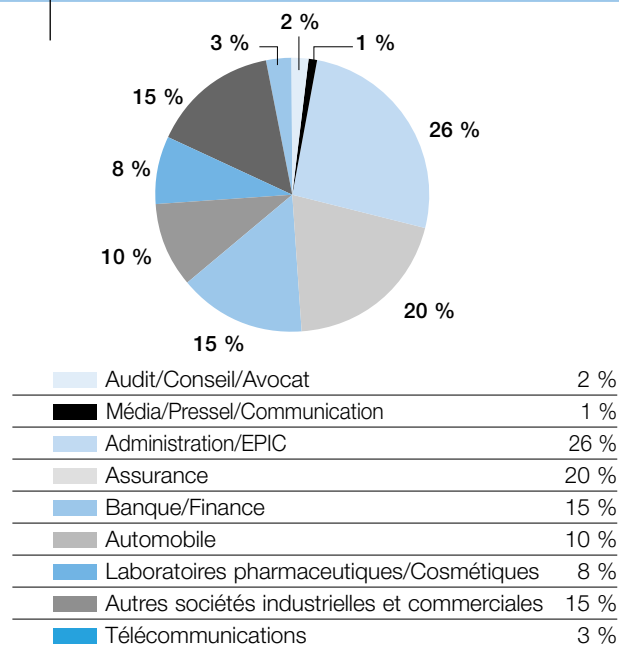
Le marché des commerces en bonne forme

Comme en témoigne le patrimoine de Pierre Plus majoritairement investi en commerces, ce marché continue à bien résister grâce à une consommation des ménages en progression de 1,7 % par rapport à 2001. Ce marché, qui a fait la démonstration de sa faible volatilité, attire les investisseurs privés autant que les institutionnels. En 2002, les montants investis en murs de magasins auraient atteint 500 millions d'euros, autant que les investissements en centres commerciaux. Ces données confortent les orientations d'investissement retenues pour la collecte en cours.

Des utilisateurs diversifiés

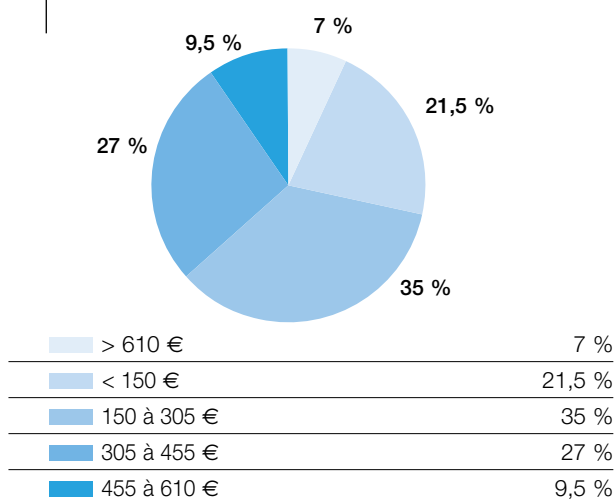
Les locataires en Île-de-France sont non seulement issus du secteur privé mais également en forte proportion du public. Les administrations et EPIC implantées dans la région permettent, avec leurs besoins, d'amortir les effets d'une éventuelle baisse de l'activité économique.

Répartition de la demande placée de plus de 5 000 m² par secteurs d'activités en Île-de-France en 2002



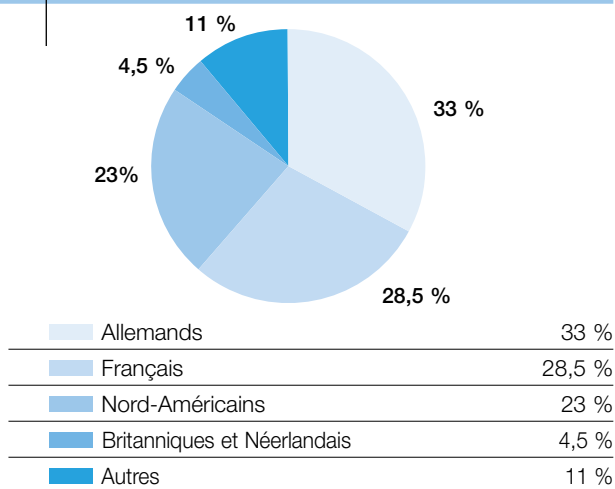
Source : Insignia Bourdais/Immostat

Répartition des transactions par tranches de loyers (en nombre)



Source : Insignia Bourdais/Immostat

Répartition des investisseurs par nationalité dans l'immobilier d'entreprise en France en 2002



Source : Insignia Bourdais

LES CHIFFRES CLÉS DE PIERRE PLUS

→ AU 31 DÉCEMBRE 2002

→ LE MARCHÉ DES INVESTISSEMENTS

Une forte croissance des investissements

En 2002, 9,5 milliards d'euros ont été investis en France par des investisseurs français et étrangers.

→ LE MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI continuent à bien se porter, dans une conjoncture internationale qui en refait une valeur refuge, ou tout le moins une valeur de diversification raisonnée.

Les taux de rendement sont bons

Le revenu distribué est globalement de l'ordre de 7,5 %. Il représente une augmentation moyenne de 4,4 %, rapporté à 2001. La hausse des loyers en est essentiellement à l'origine. Un tassement de cette progression est prévisible pour l'année 2003.

Une bonne collecte du marché primaire

La collecte nette atteint 401 millions d'euros en 2002, en augmentation pour la quatrième année consécutive, et de 59 % par rapport à 2001.

Un marché secondaire fluidifié

La réforme du marché secondaire des parts n'étant intervenue qu'au quatrième trimestre, elle ne permet pas encore de vérifier son incidence exacte. Globalement, les prix fixés en fin d'année sont supérieurs en moyenne de 4 % aux prix moyens pratiqués sur l'ensemble du marché en 2002.

Les rendements restent élevés

Un rendement de 7,5 %, ajouté à la progression du prix des parts de 3,9 % font atteindre aux SCPI de rendement une performance globale de 11,4 %.

Date de création	30 août 1991
Terme statutaire	30 août 2041
Nombre d'associés	249
Nombre de parts	6 168
Prix de souscription de la part	794 euros
Capitaux collectés	4 701 528 euros
Marché secondaire réalisé avant ouverture du capital	323 parts pour 190 031 euros
Revenu brut par part	48,36 euros
Rendement par rapport au prix d'exécution moyen annuel	8,22 %
Taux moyen annuel d'occupation financier	100 %
Taux moyen annuel d'occupation physique	100 %
Nombre d'immeubles	6
Surface du patrimoine	1 854 m ²
Répartition économique du patrimoine en % de la valeur vénale	76,36 % locaux commerciaux 23,64 % bureaux
Répartition géographique du patrimoine en % de la surface	67,37 % province 19,15 % région parisienne 13,48 % Paris

LE PATRIMOINE

IMMOBILIER

La composition du patrimoine de Pierre Plus n'a enregistré aucune modification en 2002.

→ L'ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises immobilières, systématiquement pratiquées pour Pierre Plus depuis sa création, sont obligatoires en vertu des dispositions de la loi du 4 janvier 1993 et de son décret d'application du 9 juin 1994.

L'expert appelé à réaliser ces expertises est la société COEXTIM. La valeur actuelle des immobilisations résulte de l'évaluation établie à partir d'une actualisation du revenu locatif et d'une estimation des surfaces à leur valeur de marché au mètre carré. Sur la base du résultat de ces expertises, il a été procédé, conformément à la loi, à la détermination de trois types de valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et hors droits des immeubles, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles, exprimée hors droits et hors taxes, et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles résulte des expertises réalisées par l'expert nommé en Assemblée ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, commission de souscription nets d'amortissement).

Depuis le 20 décembre 2002, date de réouverture du capital, le prix de souscription de la part est fixé sur la base des comptes et des expertises établis au 31 décembre 2001.

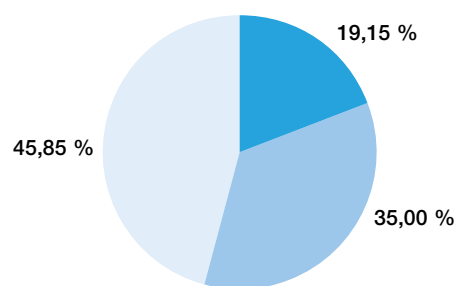
→ LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Les expertises font apparaître une nouvelle augmentation de la valeur du patrimoine de 8,06 % hors droits en 2002, après une hausse de 4,43 % en 2001, portant ainsi la valeur estimée à près de 17,6 % au dessus du coût historique d'acquisition.

(EN EUROS)	Global	Par part
Valeur comptable	4 353 122	705,76
Valeur vénale/expertise	5 009 972	812,25
Valeur de réalisation	5 162 855	837,04
Valeur de reconstitution	5 891 668	955,20

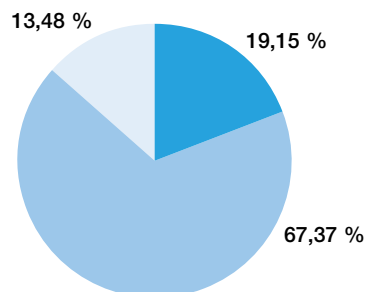
→ LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition économique du patrimoine en m²



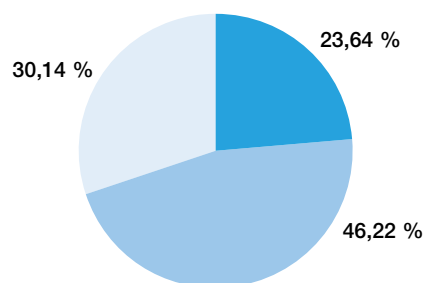
Bureaux	355 m ²
Centres commerciaux	649 m ²
Commerces	850 m ²

Répartition géographique du patrimoine en m²



Région parisienne	355 m ²
Province	1 249 m ²
Paris	250 m ²

Répartition économique du patrimoine en % de la valeur vénale à la clôture de l'exercice



Bureaux	1 184 500 €
Centres commerciaux	2 315 472 €
Commerces	1 510 000 €



L'ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (EN EUROS)

Situation de l'immeuble	Localisation (1)	Type (2)	Surface m ²	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat hors droits à la livraison	Date de l'expertise annuelle ou de l'actualisation	Estimation hors droits ou hors taxes	Estimation frais et droits inclus
BOULOGNE-BILLANCOURT Rue Thiers	RP	Bur	150	26/10/92	26/10/92	579 306	Déc. 02 (3)	490 000	519 400
BOULOGNE-BILLANCOURT Rue J.B. Clément	RP	Bur	205	18/05/93	18/05/93	877 649	Déc. 02 (3)	665 000	704 900
VERNOUILLET Av. M. Chappey	PR	C	600	06/07/93	01/10/93	510 704	Déc. 02 (3)	625 000	662 500
GONFREVILLE Porte Océane	PR	G	649	24/03/95	12/04/95	1 494 339	Déc. 02 (3)	2 315 472	2 454 400
BOULOGNE-BILLANCOURT Rue de l'Eglise	RP	Park	-	15/11/95	15/11/95	24 392	Déc. 02 (3)	29 500	31 270
PARIS Rue d'Alésia	PAR	C	250	02/07/98	02/07/98	765 157	Déc. 02 (3)	885 000	938 100
			1 854			4 251 947		5 009 972	5 310 570

(1) P : Paris - RP : région parisienne - PR : province

(2) Bur : bureaux - C : locaux commerciaux - G : galerie commerciale - Park : parking

(3) Actualisation



L'ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER SUITE (EN EUROS)

	Prix d'achat hors droits à la livraison	Estimation hors droits ou hors taxes	Estimation frais et droits inclus
Constructions + Agencements	4 251 947 9 397		
Coût historique	4 261 344		
Immobilisations corporelles	0	0	0
Immobilisations financières	10 967	10 967	10 967
Liquidités nettes	141 915	141 915	141 915
Provisions pour grosses réparations	-61 105		
Valeur comptable	4 353 122		
Patrimoine estimations hors droits		5 009 972	
Valeur de réalisation		5 162 855	
Estimations en droits			5 310 570
Frais de constitution			540 341
Amortissement des commissions			-72 046
Amortissement des droits			-40 080
Valeur de reconstitution			5 891 668

LA GESTION

LOCATIVE

Cette année encore, la situation locative de Pierre Plus se maintient à son taux plafond de 100 %, et ce, tout au long de l'année.

La progression des loyers de 5,2 % par rapport à l'exercice précédent, le parfait enregistrement des loyers et la maîtrise des charges non récupérables permettent de constater un résultat en augmentation de 5,8 % par rapport à 2001.

→ LES CHIFFRES CLÉS

Taux d'occupation financier : 4 ^e trimestre 2002	100 %
année 2002 (moyenne)	100 %
Taux d'occupation physique : 31 décembre 2002	100 %
année 2002 (moyenne)	100 %
Surface du patrimoine	1 854 m ²
Surfaces vacantes	0 m ²
Loyers facturés	410 077 euros
Travaux d'entretien du patrimoine	4 295 euros

→ LES TAUX D'OCCUPATION

Occupation financière

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre les loyers réellement facturés et ceux qui l'auraient été si le patrimoine avait été loué en totalité.

Pour l'ensemble de l'année 2002, il se maintient au niveau plafond de 100 %.

Occupation physique

Le taux d'occupation physique moyen annuel qui exprime le rapport entre la surface moyenne annuelle louée et la surface totale du patrimoine s'est également maintenu à son plus haut niveau, soit 100 % en 2002.

Aucun local du patrimoine n'est vacant au 31 décembre 2002.

→ LES LOYERS FACTURÉS

Les loyers facturés au titre de l'année 2002 se sont élevés à 410 077 euros. Ils sont en progression de 5,2 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution favorable résulte de la hausse de 4,9 % des loyers minimum garantis du Centre commercial de Gonfreville et de l'augmentation de 97 % des loyers variables de cette même galerie marchande.

Tous secteurs d'activité confondus, les commerces de la galerie ont enregistré une progression moyenne de chiffre d'affaires de 11,2 % qu'il est intéressant de comparer à la variation nationale de l'indice de consommation des ménages qui a été de 1,7 % dans la même période.

→ LES TRAVAUX

Cette année, le montant des travaux d'entretien du patrimoine s'élève à 4 295 euros, permettant de garantir la qualité des investissements immobiliers et son attractivité pour les commerçants.

→ LES IMPAYÉS

Aucune créance n'a dû être provisionnée, aucune perte irrécouvrable n'a été comptabilisée en 2002. L'impact du contentieux locatif sur le compte de résultat de la SCPI se traduit par un produit de reprise de provision de 910 euros.

L'ÉVOLUTION

DU CAPITAL

→ LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL (EN EUROS)

Périodes	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
du 01/01/1998 au 31/12/1998	Capital souscrit	6 168	3 761 222	4 701 528
du 01/01/1999 au 31/12/1999	Capital souscrit	6 168	3 761 222	4 701 528
du 01/01/2000 au 31/12/2000	Capital souscrit	6 168	3 761 222	4 701 528
du 01/01/2001 au 31/12/2001	Capital souscrit	6 168	3 762 480 (1)	4 701 528
Capital total souscrit au 31/12/2002		6 168	3 762 480	4 701 528

(1) L'augmentation de capital social en 2001 résulte de la conversion à l'euro de la valeur nominale de la part, approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28/06/2001.

→ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN EUROS)

Exercices	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'exercice)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée au 31/12 (1)
1998	3 761 222	0	6 168	286	0	762,25
1999	3 761 222	0	6 168	286	0	762,25
2000	3 761 222	0	6 168	278	0	762,25
2001	3 762 480	0	6 168	270	0	762,25
2002	3 762 480	0	6 168	249	0	794,00

(1) Jusqu'en 2001, prix de cession conseillé fixé par la Société de Gestion. Au 31 décembre 2002, il s'agit du prix fixé à compter du 20 décembre 2002, date de la réouverture du capital.

Date de création : 30 août 1991

Capital initial : 152 449,02 euros

Nominal de la part : 610 euros

RAPPORT
DE GESTIONRAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCECOMPTES
ANNUELS ET
ANNEXESRAPPORTS DU
COMMISSAIRE
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

LE MARCHÉ

DES PARTS

Le capital de Pierre Plus a été à nouveau ouvert à la souscription le 20 décembre 2002, conformément à la résolution prise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 octobre 2002. Le prix de souscription de la part a été fixé à 794 euros.

Les transactions effectuées en 2002 ont été exclusivement réalisées sur le marché de gré à gré. Les demandes de vente avaient été annulées ou suspendues, pour beaucoup d'entre elles, avant la réouverture de capital. Les autres demandes ont été satisfaites par l'intermédiaire de la CaixaBank.

➔ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT (EN EUROS)

Exercices	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits en € HT
1998	570	9,24	203	173,34
1999	154	2,50	492	46,78
2000	156	2,53	185	85,19
2001	191	3,10	102	606,56
2002	323	5,24	0	2 310,91

(1) Au prix de cession conseillé fixé par la Société de Gestion.

LES RÉSULTATS

ET LA DISTRIBUTION

→ LES RÉSULTATS

Le résultat est en augmentation de 5,8 % par rapport à l'exercice précédent, pour la cinquième année consécutive. Il s'élève en 2002 à 325 711 euros.

Ce résultat tient à la revalorisation des loyers de relocation, à la maîtrise des charges non récupérables et au recouvrement intégral des loyers dans un patrimoine exploité dans son intégralité tout au long de l'année.

Le revenu par part a été fixé à 48,36 euros en 2002, pour un montant global de 298 284 euros.

La rentabilité de la part, rapportée au prix d'exécution moyen en 2002, s'élève à 8,22 %.

Le report à nouveau est augmenté de 38,14 % pour atteindre 99 340 euros, soit 16,11 euros par part.

→ L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (EN EUROS)

Exercices	Prix de souscription ou d'exécution (tout frais inclus) au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF) versé au titre de l'année	Prix de souscription ou d'exécution moyen de l'année	Rentabilité de la part en % (1)	Report à nouveau cumulé par part
1998	762,25	43,45	552,54	7,86	3,00
1999	762,25	44,82	617,89	7,25	6,58
2000	762,25	46,65	579,56	8,05	8,75
2001	762,25	47,01	526,44	8,93	11,66
2002	762,25	48,36	588,33	8,22	16,11

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT
DE GESTION

RAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE

COMPTES
ANNUELS ET
ANNEXES

RAPPORTS DU
COMMISSAIRE
AUX COMPTES

RÉSOLUTIONS
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

LE RAPPORT

DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 18 et 21 des statuts, notre rapport sur la gestion de Pierre Plus pour l'année 2002.

Votre Conseil de Surveillance s'est régulièrement réuni afin d'examiner les rapports de la gestion locative et les comptes de la Société. Il a également étudié et approuvé les conditions de la réouverture du capital de la Société, effective depuis le 20 décembre 2002.

La Société de Gestion, présente à chacune des réunions, nous a fourni toutes les informations détaillées et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

→ LE MARCHÉ SECONDAIRE

Dans la perspective de cette réouverture du capital, une action particulière a été menée au deuxième semestre auprès des associés vendeurs.

Le stock des parts qui était en attente de cession a ainsi été ramené à zéro, et le mécanisme de « retrait-compensation » prévu par les statuts peut dès lors fonctionner à nouveau pour les associés souhaitant céder leurs parts.

→ LE PATRIMOINE ET LA SITUATION LOCATIVE

Pierre Plus a, cette année encore, conservé pendant tout l'exercice 2002 un taux d'occupation de 100 % et n'a procédé à aucune cession ou acquisition.

La valeur d'expertise de son patrimoine a connu une importante augmentation de 8,07 %, portant ainsi la valeur vénale des immeubles à plus de 5 millions d'euros, en dépassement de 17,6 % par rapport à leur coût historique d'acquisition.

LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

L'amélioration sensible de l'activité des boutiques du centre commercial de Gonfreville se traduit par une augmentation de 5,2 % des loyers facturés.

La maîtrise des charges immobilières, et l'absence totale d'incidence contentieuse, conduisent à un résultat de 325 711 euros, en hausse de 5,8 %.

Il est proposé de distribuer un revenu par part de 48,36 euros, en progression de 2,9 % par rapport à celui de 2001, le solde étant mis en réserve. Le montant global du report à nouveau atteint ainsi 16,11 euros pour une part ; il est destiné à assurer une régularité de la distribution pendant la phase d'acquisition de nouveaux immeubles, consécutive à l'augmentation du capital de la Société.

LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Aucune part nouvelle n'a été créée en 2002, et aucune commission de souscription n'a donc été perçue par la Société de Gestion au cours de l'exercice.

Le taux de la commission de gestion, fixé par les statuts à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, a généré une rémunération de 55 333 euros, en hausse de 3,7 % par rapport à l'exercice 2001.

L'ensemble des documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'observations à formuler.

Nous engageons tous les associés à approuver les résolutions qui leur sont proposées.

Le Président du Conseil de Surveillance
Eddie ABECASSIS

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

RAPPORT
DE GESTION

RAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE

COMPTES
ANNUELS ET
ANNEXES

RAPPORTS DU
COMMISSAIRE
AUX COMPTES

RÉSOLUTIONS
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

LES COMPTES

→ L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	31/12/2002		31/12/2001	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	4 261 344	5 009 972	4 261 344	4 635 975
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commission de souscription		-		-
Frais de recherche des immeubles		-		-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives.....		-		-
Autres frais d'acquisition des immeubles.....		-		-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations.....		-		-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices.....	-61 105	-	-52 903	-
Autres provisions pour risques et charges.....		0		0
TOTAL I	4 200 239	5 009 972	4 208 441	4 635 975
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé.....		0		0
Immobilisations incorporelles.....		0		0
Immobilisations corporelles d'exploitation.....		0		0
Immobilisations financières	10 968	10 968	10 968	10 968
Créances				
Locataires et créances rattachées.....	27 443	27 443	43 403	43 403
Autres créances	72 610	72 610	74 735	74 735
Provisions pour dépréciation des créances	-622	-622	-1 533	-1 533
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	280 000	280 000	200 053	200 053
Fonds de remboursement		0		
Autres disponibilités.....	120 399	120 399	81 113	81 113
Provisions générales pour risques et charges.....		0		0
Dettes				
Dettes financières	-94 228	-94 228	-89 833	-89 833
Dettes d'exploitation.....	-263 720	-263 720	-201 703	-201 703
Dettes diverses.....		0		0
TOTAL II	152 850	152 850	117 203	117 203
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	33	33	51	51
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		0
Produits constatés d'avance		0	0	0
TOTAL III	33	33	51	51
Capitaux propres comptables.....	4 353 122	-	4 325 694	-
Valeur estimée du patrimoine	-	5 162 855	-	4 753 228



LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

	Situation d'ouverture au 01/01/2002	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2002
Capital				
Capital souscrit.....	3 762 480	-	-	3 762 480
Capital en cours de souscription	0	-	-	0
Primes d'émission				
Primes d'émission	939 048	-	-	939 048
Primes d'émission en cours de souscription	0	-	-	0
Prélèvements sur primes d'émission	-447 746	-	-	-447 746
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	0	-	-	0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0	-	-	0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
	0	-	-	0
Réserves.....				
		-	-	0
Report à nouveau.....				
	53 989	17 924	-	71 913
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	307 876	-307 876	325 711	325 711
Acomptes sur distribution (1).....	-289 951	289 951	-298 284	-298 284
TOTAL GÉNÉRAL	4 325 694	0	27 426	4 353 122

(1) Incluant pour la situation d'ouverture le 4^e acompte versé en janvier 2002.


 RAPPORT
DE GESTION


 RAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE


 COMPTES
ANNUELS ET
ANNEXES


 RAPPORTS DU
COMMISSAIRE
AUX COMPTES


 RÉOLUTIONS
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE


LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2002 (EN EUROS)

PRODUITS	31/12/2002		31/12/2001	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		523 815		539 552
Produits de l'activité immobilière	519 379		535 043	
Loyers.....	410 077		389 751	
Charges facturées.....	109 302		145 292	
Produits des activités annexes	4 436		4 509	
Autres produits d'exploitation		916		1 758
Reprises d'amortissements d'exploitation	0		0	
Reprises de provisions d'exploitation	910		1 051	
Provisions pour créances douteuses.....	910		1 051	
Provisions pour grosses réparations.....	0		0	
Transfert de charges d'exploitation.....	0		0	
Autres produits.....	6		707	
Produits financiers.....		6 891		8 140
Produits financiers.....	6 891		8 140	
Reprises de provisions sur charges financières	0		0	
Autres produits financiers	0		0	
Produits exceptionnels.....		0		0
Produits exceptionnels	0		0	
Amortissements prélevés sur la prime d'émission	0		0	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles.....	0		0	
TOTAL DES PRODUITS		531 622		549 450
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL		531 622		549 450



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2002 (EN EUROS)

CHARGES	31/12/2002		31/12/2001	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières.....		111 953		149 154
Charges ayant leur contrepartie en produits.....	107 487		145 292	
Charges d'entretien du patrimoine locatif.....	4 295		763	
Grosses réparations.....	0		0	
Autres charges immobilières (non récupérables).....	171		3 100	
Charges d'exploitation.....		93 950		92 421
Diverses charges d'exploitation.....	85 748		83 635	
Rémunération de la Société de Gestion.....	55 333		53 337	
Honoraires, cotisations, autres frais.....	30 415		30 298	
Pertes sur créances irrécouvrables.....	0		0	
Dotations aux provisions d'exploitation.....	8 202		8 786	
Provisions sur créances douteuses.....	0		991	
Provisions pour grosses réparations.....	8 202		7 795	
Provisions pour risques et charges.....			0	
Autres charges.....	0		0	
Rémunération de la Société de Gestion sur frais d'utilisation des capitaux.....	0		0	
Charges financières.....		8		0
Charges financières diverses.....	8		0	
Dotations aux amortissements et provisions sur charges financières.....	0		0	
Charges exceptionnelles.....		0		0
Charges exceptionnelles.....	0		0	
Dotations aux amortissements et provisions sur charges exceptionnelles.....	0		0	
TOTAL DES CHARGES		205 911		241 575
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		325 711		307 876
TOTAL GÉNÉRAL		531 622		549 450

RAPPORT
DE GESTIONRAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCECOMPTES
ANNUELS ET
ANNEXESRAPPORTS DU
COMMISSAIRE
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

LES ANNEXES

AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les principes comptables définis par la loi n° 83-353 du 30 avril 1983, la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993, le décret n° 85-334 du 27 février 1985 et l'arrêté du 14 décembre 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995.

LES INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine – colonnes « valeurs bilantielles » – sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Méthodes retenues pour la valorisation des expertises

La valeur vénale des immeubles – colonnes « valeurs estimées » – résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée par l'expert chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- la *méthode par comparaison directe* qui consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- la *méthode par capitalisation des revenus* qui consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu brut, compte tenu de l'absence de charges non récupérables.

La valeur vénale figure par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé des placements immobiliers » de cette annexe dans la colonne « Valeurs estimées » et s'entend hors droits et hors frais.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

Une provision pour grosses réparations est dotée chaque exercice pour un montant correspondant à 2 % des loyers appelés H.T.

Une provision pour dépréciation des créances sur les locataires est, le cas échéant, constituée si le recouvrement des dites créances apparaît incertain.

L'AFFECTATION DU RÉSULTAT COMPTABLE

Conformément à la troisième résolution de l'Assemblée Générale du 25 juin 2002, le résultat de l'exercice de 307 875,59 euros, majoré du report à nouveau de 53 988,53 euros, a été affecté à la distribution d'un dividende pour 289 951,30 euros et au report à nouveau pour 71 912,82 euros.

LES INFORMATIONS DIVERSES

Ventilation par nature des charges refacturables

(EN EUROS)	2002
Impôts et taxes diverses	30 140
Charges immobilières refacturables	74 115
Autres charges refacturables	3 232
TOTAL	107 487

→ LA VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ AU COURS DE L'EXERCICE (EN EUROS)

IMMOBILISATIONS	Cumul brut 31/12/2001	Entrées de l'exercice	Corrections de valeurs	Virements de poste à poste	Cumul brut 31/12/2002
Terrains et constructions	4 251 947	0	0	0	4 251 947
Installations et agencements	9 397	0	0	0	9 397
Immobilisations en cours	0	0	0	0	0
TOTAUX	4 261 344	0	0	0	4 261 344

→ LA VARIATION DES PROVISIONS AU COURS DE L'EXERCICE (EN EUROS)

PROVISIONS	Cumul 31/12/2001	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Cumul 31/12/2002
Pour dépréciation des créances	1 533	0	910	623
Pour grosses réparations	52 903	8 202	0	61 105
TOTAUX	54 436	8 202	910	61 728

Concernant les créances locataires, le total des dotations aux provisions nettes des reprises et des pertes sur créances irrécouvrables fait ressortir un solde positif de 910 euros en 2002 contre un solde positif de 60 euros en 2001.

→ L'INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	2002		2001	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
BOULOGNE-BILLANCOURT Rue Thiers	583 008	490 000	583 008	487 837
BOULOGNE-BILLANCOURT Rue J.B. Clément	877 649	665 000	877 649	663 153
BOULOGNE-BILLANCOURT Rue de l'Eglise (parkings)	24 392	29 500	24 392	28 965
TOTAL BUREAUX	1 485 049	1 184 500	1 485 049	1 179 955
GALERIES COMMERCIALES				
GONFREVILLE Porte Océane	1 500 434	2 315 472	1 500 434	2 033 670
TOTAL GALERIES COMMERCIALES	1 500 434	2 315 472	1 500 434	2 033 670
LOCAUX COMMERCIAUX				
VERNOUILLET Avenue M. Chappey	510 704	625 000	510 704	583 880
PARIS Rue d'Alesia	765 157	885 000	765 157	838 470
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX	1 275 861	1 510 000	1 275 861	1 422 349
TOTAUX	4 261 344	5 009 972	4 261 344	4 635 975

Sur le programme Gonfreville, des garanties locatives pour un montant de 32 245 euros ont été imputées sur le prix d'acquisition du centre commercial, qui a été livré en avril 1995.

RAPPORT
DE GESTIONRAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCECOMPTES
ANNUELS ET
ANNEXESRAPPORTS DU
COMMISSAIRE
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

LES AUTRES

INFORMATIONS

→ LES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (EN EUROS)

	2002	2001
Produits de l'exercice		
Loyers et charges refacturées	519 379	535 043
Produits des activités annexes	4 436	4 509
Charges ayant leur contrepartie en produits	-107 487	-145 292
Production brute de l'activité immobilière	416 328	394 260
Charges immobilières	-4 295	-763
Autres charges immobilières	-171	-3 100
Production nette de l'activité immobilière	411 862	390 398
Charges d'exploitation	-85 748	-83 635
Produits d'exploitation	6	707
Excédent brut d'exploitation	326 120	307 470
Dotations aux provisions d'exploitation nettes de reprises	-7 292	-7 735
Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)	318 828	299 735
Résultat net des opérations financières	6 833	8 140
Produits financiers	6 883	8 140
Charges financières	-8	0
Résultat courant	325 711	307 876
Résultat net des opérations exceptionnelles	0	0
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT NET COMPTABLE	325 711	307 876

→ L'EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	Total au 31/12/2001	Durant l'exercice 2002	Total au 31/12/2002
Fonds collectés	4 701 528	0	4 701 528
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
- Commission de souscription	-409 187	0	-409 187
- Achats d'immeubles	-4 261 344	0	-4 261 344
- Sommes restant à décaisser sur immobilisations en cours	0	0	0
- Frais d'acquisition	-70 171	0	-70 171
- Divers (1)	31 612	0	31 612
= Sommes restant à investir	-7 562	0	-7 562

(1) Amortissements des frais divers prélevés sur la prime d'émission.

➔ LES RESSOURCES ET LES EMPLOIS (EN EUROS)

	31/12/2002	31/12/2001
Valeurs disponibles au début de l'exercice	281 166	275 362
À ajouter : ressources de l'exercice		
Augmentation de capital, prime comprise	0	0
Bénéfice de l'exercice	325 711	307 876
Augmentation ou diminution (-) des dettes à long terme	4 395	814
Augmentation ou diminution (-) des dettes à court terme	62 017	21 594
Dotations aux amortissements et provisions	7 292	7 735
Garanties locatives	0	0
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	399 415	338 019
À déduire : emplois de l'exercice		
Investissements de l'exercice		
Corporels	0	4 863
Incorporels (y compris frais augmentation de capital)	0	0
Financiers	0	1 635
Augmentation ou diminution (-) des valeurs réalisables	-18 103	35 766
Distribution de l'exercice		
Solde du dividende de l'exercice précédent	0	0
Acomptes sur dividende de l'exercice	298 284	289 951
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	280 181	332 215
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	400 400	281 166

➔ LE TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE (1^{ÈRE} PARTIE) (EN EUROS HT)

Emplois		Ressources	
Distribution des revenus	298 284	Capacité d'autofinancement	333 003
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	Bénéfice de l'exercice	325 711
Acquisition d'immeubles	0	Dotations nettes des reprises	
Immobilisations financières	0	de provisions :	
Frais d'établissement		- grosses réparations	8 202
		- dépréciations des créances	-910
		- charges à répartir	0
		Augmentations	4 395
		Capital	0
		Dépôts reçus	4 395
		Garanties locatives	0
TOTAL DES EMPLOIS DE LA PÉRIODE	298 284	TOTAL DES RESSOURCES DE LA PÉRIODE	337 398
Augmentation du fonds de roulement	39 114	Diminution du fonds de roulement	0

➔ LE TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE (2^E PARTIE) (EN EUROS HT)

Augmentation ou diminution du fonds de roulement	39 114
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	18 103
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	62 017
Valeurs disponibles au début de l'exercice	281 166
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	400 400



RAPPORT
DE GESTION



RAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE



COMPTES
ANNUELS ET
ANNEXES



RAPPORTS DU
COMMISSAIRE
AUX COMPTES



RÉSOLUTIONS
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EUROS)

	1998		1999		2000		2001		2002	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
Recettes locatives brutes	54,52	93,61 %	63,36	95,46 %	62,52	97,82 %	63,19	96,69 %	66,48	96,89 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,38	4,08 %	0,12	0,17 %	0,33	0,51 %	1,32	2,02 %	1,12	1,63 %
Produits divers	1,35	2,31 %	2,90	4,36 %	1,07	1,67 %	0,85	1,29 %	1,01	1,48 %
TOTAL PRODUITS	58,25	100,00 %	66,38	100,00 %	63,92	100,00 %	65,35	100,00 %	68,62	100,00 %
Charges										
Commission de gestion	7,21	12,37 %	8,78	13,22 %	7,92	12,39 %	8,65	13,23 %	8,97	13,07 %
Autres frais de gestion	4,54	7,79 %	5,08	7,65 %	3,85	6,03 %	4,91	7,52 %	4,93	7,19 %
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00 %	0,02	0,03 %	0,43	0,66 %	0,12	0,19 %	0,70	1,01 %
Charges locatives non récupérées	0,04	0,07 %	2,35	3,54 %	1,90	2,97 %	0,50	0,77 %	0,03	0,04 %
Sous-total charges externes	11,79	20,23 %	16,23	24,44 %	14,10	22,06 %	14,19	21,71 %	14,63	21,32 %
Provisions										
Provisions dépréciation locataires nettes			0,51	0,01 %	-0,25	-0,40 %	-0,01	-0,01 %	-0,15	-0,22 %
Provisions nettes pour travaux	1,09	1,87 %	1,24	1,87 %	1,25	1,96 %	1,26	1,93 %	1,33	1,94 %
Sous-total charges internes	1,09	1,87 %	1,75	2,64 %	1,00	1,56 %	1,25	1,92 %	1,18	1,72 %
TOTAL DES CHARGES	12,88	22,10 %	17,98	27,08 %	15,10	23,61 %	15,44	23,62 %	15,81	23,04 %
Résultat courant	45,37	77,90 %	48,40	72,92 %	48,82	76,39 %	49,91	76,38 %	52,81	76,96 %
Variation report à nouveau	1,93	3,31 %	3,58	5,40 %	2,17	3,40 %	2,90	4,44 %	4,45	6,48 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	43,45	74,59 %	44,82	67,52 %	46,65	72,99 %	47,01	71,93 %	48,36	70,48 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	42,83	73,53 %	44,81	67,51 %	46,61	72,92 %	46,85	71,69 %	47,78	69,63 %



LE RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2002, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Pierre Plus arrêtés en euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société COEXTIM, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 1999. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

→ L'OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles, déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

→ LES VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le Rapport de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 14 mars 2003

**Le Commissaire aux comptes
CONSTANTIN ASSOCIÉS**

Brigitte DRÈME

RAPPORT
DE GESTIONRAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCECOMPTES
ANNUELS ET
ANNEXESRAPPORTS DU
COMMISSAIRE
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

LE RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de nouvelles conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles qui ont été conclues, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons que nous n'avons eu connaissance d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 précité.

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

AVEC CILOGER

Conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts de votre Société, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion de 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2002, cette commission s'élève à 55 333 euros ;

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Paris, le 14 mars 2003
Le Commissaire aux comptes
CONSTANTIN ASSOCIÉS
Brigitte DRÊME

LES RÉSOLUTIONS SOUMISES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2003

➔ PREMIÈRE RÉSOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion, le rapport du Conseil de Surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2002 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale. Elle donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion CILOGER.

➔ DEUXIÈME RÉSOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ledit rapport sur les conditions d'exécution des conventions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier antérieurement autorisées, et donne quitus à la Société de Gestion à cet égard.

➔ TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2002, d'un montant de 325 711,31 euros, majoré du report à nouveau de 71 912,82 euros :

1. à la distribution d'un dividende pour 298 284,48 euros ; elle fixe en conséquence le montant du dividende à 4,03 euros par part et par mois de jouissance, soit 48,36 euros pour une année pleine ;
2. en report à nouveau pour 99 339,65 euros.

➔ QUATRIÈME RÉSOLUTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale prend acte de la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élevaient au 31 décembre 2002 à :

Valeur comptable	4 353 122 euros
Valeur de réalisation	5 162 855 euros
Valeur de reconstitution	5 891 668 euros

➔ CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2002 à la somme de 3 762 480 euros.

➔ SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement de Pierre Plus, et ce, dans les conditions fixées par le décret du 1^{er} juillet 1971 modifié. Cette faculté est consentie à la Société de Gestion jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2003.

Lors du réemploi des fonds provenant des cessions des immeubles visés ci-dessus, la Société de Gestion percevra une rémunération hors taxes de 2,5 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

RAPPORT
DE GESTIONRAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCECOMPTES
ANNUELS ET
ANNEXESRAPPORTS DU
COMMISSAIRE
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

→ SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée ratifie la nomination de Messieurs Eddie Abecassis et Pierre Lhéritier en qualité de membres du Conseil de Surveillance de la Société, cooptés lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 6 novembre 2002, en remplacement de Messieurs Daniel Bruneau et Jacques Ducrocq, ainsi que celle de Monsieur Denis Gibert, coopté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 13 mars 2003, en remplacement de Monsieur René Saer.

→ HUITIÈME RÉSOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article XXI des statuts de la Société, les membres nommés en remplacement d'autres membres ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale.

Par conséquent, les fonctions de Messieurs Eddie Abecassis, Pierre Lhéritier et Denis Gibert venant à expiration, et connaissance prise de la démission de Madame Marie-Thérèse Dimasi, l'Assemblée décide que seront nommés au Conseil de Surveillance, les quatre associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions de l'article XXI des statuts de la société, les fonctions des membres du Conseil de Surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

→ NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme la société COEXTIM en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat viendra à expiration à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2006.

→ DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

Conception - Réalisation



I P S C O M M U N I C A T I O N
12-14, PLACE DU GÉNÉRAL KÖENIG - 75017 PARIS - TÉL. 01 45 74 76 11

© photos : photothèque Ciloger / J. Jaffré – É. Avenel



PIERRE PLUS

Société Civile de Placement Immobilier

SIÈGE SOCIAL :

56, rue de Lille - 75007 Paris

BUREAUX, ADMINISTRATION :

42, avenue Raymond Poincaré

75782 Paris Cedex 16

Tél. : 01 44 05 25 50