



RAPPORT ANNUEL
2004



PIERRE PLUS



CaixaBank

SOMMAIRE

Rapport de gestion	
La conjoncture immobilière	1
Les chiffres clés	3
Le patrimoine immobilier	4
La gestion locative	7
L'évolution du capital	8
Le marché des parts	9
Les résultats et la distribution	10
Gouvernement d'entreprise et contrôles	11
Comptes annuels et annexe	
Les comptes	12
L'annexe	16
Les autres informations	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	19
Rapport du Conseil de Surveillance	20
Rapports du Commissaire aux comptes	
Le rapport général	22
Le rapport spécial	23
Résolutions	24

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

au 31 décembre 2004

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
Agrément COB N° 95-14 en date du 14/03/1995

Conseil de Surveillance

Président Monsieur François PINGEOT
Vice-Président Monsieur André TABONI
Membres CAISSE D'ÉPARGNE CHAMPAGNE-ARDENNE,
représentée par Monsieur Vincent FRÈRE
CDC FINANCE - CDC IXIS,
représentée par Monsieur Sébastien CAPPIGNY,
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Pierre DURY,
ÉCUREUIL PARTICIPATIONS,
représentée par Monsieur Georges CARDON,
SF2, représentée par Madame Marie CHEVAL-GARANDEAU,
Madame Josyane VERDEZ

Directoire

Président Monsieur Hubert ANDRÉ
Directeur Général Monsieur Jean-Pierre NOBLE
Membre Monsieur Marc MANN

SCPI PIERRE PLUS

Conseil de Surveillance

Président SCI LA DAGUE D'ORION
représentée par Monsieur Norbert GAILLARD
Membres Monsieur Eddie ABÉCASSIS
CAIXA BANK représentée par Monsieur Francisco CASALS
Monsieur Hervé FOULT
Monsieur Gérard LAPLASSE
Monsieur Pierre L'HÉRITIER
SCI LE MAS DE LA CLOCHE
représentée par Monsieur Claude BOEHLER
Monsieur Henri TIESSEN
Monsieur Joaquin VISPE ROMAN

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire CONSTANTIN ASSOCIÉS, représenté
par Madame Brigitte DRÈME
Suppléant Monsieur Jean-Claude SAUCÉ

Rapport de gestion

LA CONJONCTURE IMMOBILIERE

L'année 2004 constitue une année d'ajustement pour le marché de l'immobilier d'entreprise, en dépit de la reprise fragile de la croissance en France.

En effet, le stock de bureaux qui s'est progressivement reconstitué en Ile-de-France depuis 2001, pour se stabiliser à trois millions de m² en 2004, pèse sur les valeurs locatives et a entraîné l'augmentation des taux de vacance.

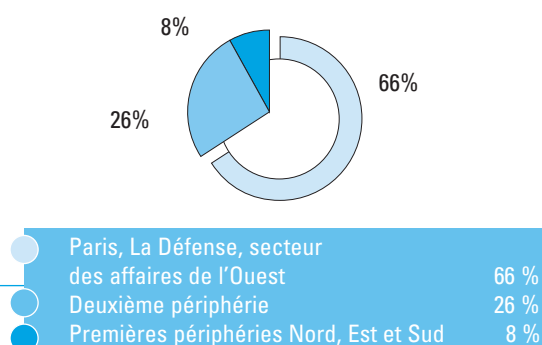
Pour autant, le taux de vacance des bureaux en Ile-de-France de 6,3 % reste modéré par rapport au taux de vacance global en Europe (10 %) et explique l'attrait que revêt la place parisienne pour les investisseurs étrangers.

L'investissement en murs commerciaux est demeuré très recherché : plus de 40 % de transactions supplémentaires ont été enregistrées en volume, diminuant les taux de rentabilité alors que les valeurs locatives ont peu évolué en 2004.

Les consommateurs français ont puisé dans leur épargne et ont eu recours au crédit à la consommation, incités par des taux d'intérêt bas et des mesures fiscales. Ils ont ainsi augmenté leurs dépenses de plus de 2 % par rapport à l'année précédente et contribué à la bonne tenue de l'immobilier commercial.

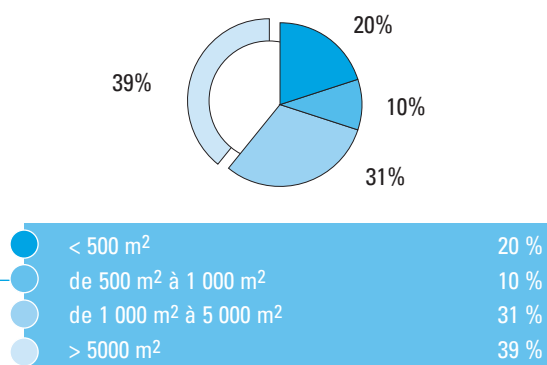
Pour 2005, les prévisions sur le marché immobilier restent d'autant plus prudentes que les incertitudes sur l'évolution du cours du pétrole et de la parité euro contre dollar sont de nature à freiner la croissance et donc le potentiel de création d'emplois en France.

Répartition géographique des transactions locatives en Ile-de-France en 2004



Source CB Richard Ellis Bourdais

Répartition de la demande placée par segments de surfaces en Ile-de-France en 2004



Source CB Richard Ellis Bourdais

Le marché des SCPI

En 2004, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier affichent une performance globale de 11,5 %, constituée du rendement et de l'évolution du prix des parts, soit une augmentation à deux chiffres pour la sixième année consécutive.

La collecte des Sociétés Civiles de Placement Immobilier «classiques diversifiées» s'établit à 471 millions d'euros et représente la moitié de la collecte totale.

La capitalisation boursière des Sociétés Civiles de Placement Immobilier s'élève à 11 512 millions d'euros (+ 9 % par rapport à 2003) et leur collecte brute s'élève à 1 152 millions d'euros (+ 11 % par rapport à 2003).

La collecte des Sociétés Civiles de Placement Immobilier à dominante de «murs de magasins» représente 20 % de la collecte totale en 2004 et s'établit à 201 millions d'euros en terme de collecte nette (marché primaire).

Dans un contexte de marché concurrentiel, l'augmentation de capital de PIERRE PLUS se traduit en fin d'exercice 2004 par la création de 3 028 parts nouvelles pour une collecte de 2 567 744 euros portant ainsi le capital social de la SCPI à 7 376 120 euros pour un montant total collecté de 9 588 514 euros.

Au niveau national, la distribution des revenus baisse en 2004 de façon contrastée selon la typologie des Sociétés Civiles de Placement Immobilier : - 2,5 % pour les SCPI classiques diversifiées (bureaux, activités et commerces) et - 0,6 % pour celles investies en murs de magasins.

Le rendement des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en augmentation de capital s'établit à 6,6 % en 2004.

LES CHIFFRES CLÉS DE PIERRE PLUS

Au 31 décembre 2004

• Date de création	30 août 1991
• Terme statutaire	30 août 2041
• Nombre d'associés	392
• Nombre de parts	12 092
• Prix de souscription de la part	848 euros
• Capitaux collectés	9 588 514 euros
• Revenu brut par part	55,05 euros
• Rendement par rapport au prix d'exécution moyen annuel	6,49%
• Taux moyen annuel d'occupation financier	96,92%
• Taux moyen annuel d'occupation physique	98,06%
• Nombre d'immeubles	10
• Surface du patrimoine	3 210 m ²
• Répartition économique du patrimoine en % de la valeur vénale	13,61% bureaux 86,39% locaux commerciaux
• Répartition géographique du patrimoine en % de la surface	17,60% Paris 13,08% région parisienne 69,32% province

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Les capitaux collectés ont permis de réaliser plusieurs nouveaux investissements au cours de l'exercice 2004.

Les acquisitions

Intégralement réalisés en murs commerciaux, les investissements s'élevèrent à 3 390 706 euros droits et honoraires compris et procurent en année pleine une rentabilité de 8,75 %.

Ils se décomposent en :

- 976 m² de vente en zone commerciale de Saran (45), en périphérie d'Orléans, loués à l'enseigne Bois & Chiffons, spécialisée en mobilier et en décoration d'intérieur
- 65 m² de vente à Cergy-Pontoise (95) loués à une boutique de prêt-à-porter
- 145 m² de vente à Paris 6^e loués à G20, enseigne de distribution alimentaire
- 163 m² de vente à Paris 15^e loués à un bar-PMU.

La valeur du patrimoine de PIERRE PLUS a ainsi augmenté de 60 % en un an puisqu'elle était estimée à 5 103 000 euros à fin 2003.

Les futurs investissements seront réalisés, tant en murs commerciaux qu'en bureaux afin de diversifier le patrimoine.

Les cessions

Aucune cession de patrimoine n'a été réalisée en 2004.

L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2003	Durant l'exercice 2004	Total au 31/12/2004
Fonds collectés	7 020 770	2 567 774	9 588 514
+ Plus ou moins-value réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-
- Commissions de souscription	-617 919	-245 292	-863 211
- Achat d'immeubles	-4 260 098	-3 101 969	-7 362 067
- Sommes restant à décaisser sur immobilisations en cours	-	-	-
- Frais d'acquisition	-70 171	-270 798	-340 968
- Divers ⁽¹⁾	31 612	14 195	45 807
= Sommes restant à investir	2 104 194	-1 036 120	1 068 074

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

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.

Ces expertises sont réalisées par la société COEXTIM, expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers et désigné par l'Assemblée Générale, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base 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 toutes taxes comprises 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 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 et commissions de souscription).

Les chiffres significatifs au 31 décembre 2004

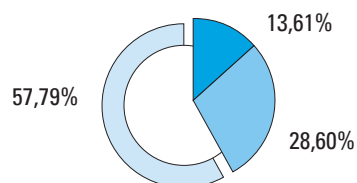
La valeur du patrimoine déjà présent au 31 décembre 2003 a augmenté de 3,88 %.

Au 31 décembre 2004, la valeur d'expertise de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, est supérieure de 15,22 % à leur coût d'acquisition d'origine.

(en euros)	Global	Par part
Valeur comptable	8 476 355	700,99
Valeur vénale / expertise	8 482 915	701,51
Valeur de réalisation	9 678 226	800,38
Valeur de reconstitution	11 194 726	925,80

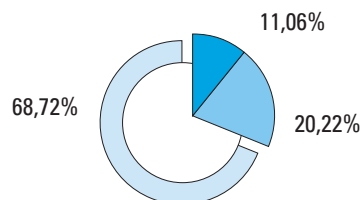
La composition du patrimoine

Répartition économique du patrimoine en % de la valeur vénale



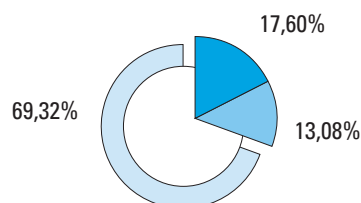
Bureaux	1 154 500 €
Centres commerciaux	2 426 415 €
Commerces	4 902 000 €
TOTAL	8 482 915 €

Répartition économique du patrimoine en m²



Bureaux	355 m ²
Centres commerciaux	649 m ²
Commerces	2 206 m ²
TOTAL	3 210 m²

Répartition géographique du patrimoine en m²



Paris	565 m ²
Ile-de-France hors Paris	420 m ²
Province	2 225 m ²
TOTAL	3 210 m²

L'estimation du patrimoine immobilier (en euros)

Situation de l'immeuble	Local. (1)	Type (2)	Surface (3) m ²	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat hors droits à la livraison	Estimation hors droits au 31/12/2004	Estimation droits inclus au 31/12/2004 (4) (5)
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) 55, rue Thiers	IDF	B	150	26/10/1992	26/10/1992	579 306,27	470 000	498 200 (4)
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) 65, avenue J.B. Clément	IDF	B	205	18/05/1993	18/05/1993	877 648,99	655 000	694 300 (4)
VERNOUILLET (78) 335, avenue M. Chappey	PR	C	600	06/07/1993	01/10/1993	510 704,21	730 000	773 800 (4)
GONFREVILLE-l'ORCHER (76) Parc de l'Estuaire - Porte Océane	PR	G	649	24/03/1995	12/04/1995	1 493 493,00	2 426 415	2 572 000 (4)
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) 13, rue de l'Eglise	IDF	P	-	15/11/1995	15/11/1995	24 391,84	29 500	31 270 (4)
PARIS (75014) 83, rue d'Alésia	P	C	257	02/07/1998	02/07/1998	765 156,86	990 000	1 049 400 (5)
SARAN (45) 747, route Nationale	PR	C	976	20/01/2004	20/01/2004	1 141 263,00	1 220 000	1 293 200 (5)
CERGY-PONTOISE (95) 4, rue des Galeries	IDF	C	65	31/03/2004	31/03/2004	280 706,00	282 000	298 920 (5)
PARIS (75006) 2, rue Blaise Desgoffe	P	C	145	21/09/2004	21/09/2004	930 000,00	930 000	985 800 (5)
PARIS (75015) 150, rue Saint-Charles	P	C	163	10/12/2004	10/12/2004	750 000,00	750 000	795 000 (5)
TOTAL			3 210			7 352 670,17	8 482 915	8 991 890
Constructions + Agencements						7 352 670 9 397		
Coût historique						7 362 067		
Immobilisations corporelles						0	0	0
Immobilisations financières						4 351	4 351	4 351
Liquidités nettes						1 190 960	1 190 960	1 190 960
Provisions pour grosses réparations						-81 023		
Valeur comptable						8 476 355		
Patrimoine estimations hors droits							8 482 915	
Valeur de réalisation							9 678 226	
Patrimoine estimations en droits								8 991 890
Commission de souscription théorique								1 007 525
Valeur de reconstitution								11 194 726

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province
(2) B : bureaux - C : locaux commerciaux - G : galerie commerciale - P : Parking
(3) m² de vente pour les surfaces commerciales

(4) Actualisation
(5) Réévaluation quinquennale ou évaluation initiale

LA GESTION LOCATIVE

En 2004, les loyers de PIERRE PLUS ont augmenté de 37 % consécutivement aux investissements réalisés ; en corollaire, la proportion des loyers issus de la galerie commerciale de Gonfreville diminue pour s'établir à 35 % du total des loyers sur l'exercice. Cette situation favorable conjuguée à la maîtrise des charges non récupérables se traduit par l'augmentation du résultat de 39,3 %.

Les chiffres-clés

Taux d'occupation financier	
4 ^e trimestre 2004	93,16 %
Année 2004 (moyenne)	96,92 %
Taux d'occupation physique	
31 décembre 2004	95,33 %
Année 2004 (moyenne)	98,06 %
Surface du patrimoine	3 210 m ²
Surfaces vacantes	150 m ²
Loyers facturés	578 389 euros
Travaux d'entretien du patrimoine	7 642 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 2004, ce taux cumulé se maintient au taux élevé de 96,92 %.

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 au taux élevé de 98,06 % en 2004.

Les loyers facturés

Les loyers facturés augmentent de 37 % par rapport à l'exercice précédent, au regard de la progression de la valeur bilantielle des actifs en 2004 qui ressort à + 72,8 %, consécutivement aux investissements réalisés grâce à la collecte.

Les travaux

Au cours de l'exercice 2004, les travaux d'entretien du patrimoine sont restés très modestes puisqu'ils s'élèvent à 7 642 euros, et ce en raison d'un patrimoine encore récent et en bon état.

Les impayés

Aucune créance n'a dû être provisionnée.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Le détail des augmentations de capital (en euros)

Période	Opération	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
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
Du 01/01/2002 au 31/12/2002	Capital souscrit	6 168	3 762 480	4 701 528
Du 01/01/2003 au 31/12/2003	Capital souscrit	9 064	5 529 040	7 020 770
Capital total souscrit au 31/12/2004		12 092	7 376 120	9 588 514

(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 juin 2001.

L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 30 août 1991		Capital initial : 152 449,02 euros		Nominal de la part : 610 euros		
Exercice	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) (1)	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
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
2003	5 529 040	2 319 242	9 064	305	227 299	848,00
2004	7 376 120	2 567 744	12 092	392	245 292	848,00

(1) Diminué des retraits réalisés.



LE MARCHÉ DES PARTS

L'activité du marché primaire

Le capital de PIERRE PLUS est ouvert à la souscription depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 octobre 2002.

Le prix de souscription, qui était fixé à 848 euros depuis le 24 septembre 2003, n'a pas été modifié durant l'exercice.

La collecte de PIERRE PLUS s'est déroulée dans un contexte de marché qui demeure concurrentiel. Les chiffres nationaux du marché des SCPI font état d'un haut niveau de collecte, confirmant le mouvement déjà observé en 2003 sur le secteur.

Ainsi les SCPI à dominante de murs de magasins enregistrent une poursuite de la tendance, + 11 % pour la collecte brute et + 5 % pour la collecte nette (marché primaire), et représentent près de 20 % de la collecte totale.

Sur l'exercice 2004, 100 associés, dont 84 nouveaux, ont souscrit 3 214 parts représentant 2 725 472 euros.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette s'élève à 2 567 744 euros pour 3 028 parts nouvelles.

L'activité du marché secondaire

En 2004, 186 parts détenues par sept associés (personnes physiques et société civile), ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 143 532 euros en valeur de retrait.

Aucune transaction n'a eu lieu sur le marché de gré à gré.

Au 31 décembre 2004, aucune part n'est en attente de retrait.

L'évolution des conditions de cession ou de retrait (en euros)

Exercice	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2000	156	2,53%	185	85,19
2001	191	3,10%	102	606,56
2002	323	5,24%	0	2 310,91
2003	252	4,09%	0	391,00
2004	186	2,05%	0	3 108,00

(1) Jusqu'en 2001, au prix de cession conseillé fixé par la Société de Gestion. A compter de 2002, il s'agit du nombre de parts en attente de retrait.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Les résultats

En augmentation pour la septième année consécutive, le résultat s'élève à 482 221 euros, en progression de 39 % par rapport à l'exercice précédent, dans un contexte de patrimoine en fort développement suite aux investissements réalisés.

Les bons résultats réalisés en 2004 par PIERRE PLUS, issus de la maîtrise des charges non récupérables et du recouvrement intégral des loyers dans un patrimoine exploité dans sa quasi-totalité, ainsi que la politique régulière de mises en réserve d'une fraction des résultats lors des exercices antérieurs, ont permis une distribution globale de 528 631 euros.

Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2004, le revenu brut par part s'établit à 55,05 euros, soit une progression de 8,90 % par rapport à 2003.

La rentabilité, rapportée au nombre de parts en jouissance durant l'exercice, s'élève à 6,49 %.

Conformément à son objet en phase d'augmentation de capital, le report à nouveau a été partiellement utilisé.

Au 31 décembre 2004, il s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de la présente l'Assemblée Générale Ordinaire, à 46 213,77 euros, soit 3,82 euros par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2004).

L'évolution du prix de la part (en euros)

Exercice	Prix de souscription ou d'exécution (tous frais inclus) au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF) versé au titre de l'exercice	Prix de souscription ou d'exécution moyen de l'exercice	Rentabilité de la part en % (1)	Report à nouveau cumulé par part
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
2003	794,00	50,55	802,27	6,30%	10,22
2004	848,00	55,05	848,00	6,49%	3,82

(1) Dividende versé au titre de l'exercice rapporté au prix de souscription moyen constaté sur le même exercice.

PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLES

La Société de Gestion

La gérance de votre SCPI est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, Société de Gestion agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément 95-14 en date du 14 mars 1995.

Elle a pour mission la gestion des biens et affaires de votre SCPI, dans le respect de l'intérêt exclusif des souscripteurs. CILOGER perçoit une rémunération définie à l'article XX des statuts, qui s'est élevée, pour l'exercice 2004, à la somme de 63 673 euros. En outre, CILOGER a perçu, en 2004, une rémunération au titre de l'ouverture du capital, d'un montant de 245 292 euros.

Les procédures de contrôle interne mises en œuvre par la Société de Gestion

Dans le cadre de l'article L.214-68 du Code monétaire et financier «la Société de Gestion doit présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle doit prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise».

A ce titre, la société CILOGER a mis en place un dispositif de contrôle interne pour le compte de votre SCPI, l'objectif étant la surveillance et la maîtrise des activités et des risques qui en découlent.

Ce dispositif, portant sur les principaux processus de fonctionnement de la Société, se compose d'un ensemble de procédures de contrôle notamment dans les domaines juridique et vie sociale, information et gestion des associés sur les marchés primaire et secondaire, gestion patrimoniale et locative, ainsi que la comptabilité.

En conformité avec la Loi de Sécurité Financière du 1er août 2003 et le règlement général de l'AMF du 24 novembre 2004, la Société de Gestion a mis en œuvre des procédures et des moyens spécifiques en matière de prévention du blanchiment des capitaux et de lutte contre le financement du terrorisme.

Le Conseil de Surveillance

La Société de Gestion est assistée d'un Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale pour six ans. Il se réunit, sur convocation de la Société de Gestion, au moins deux fois par exercice. Au cours de ces réunions sont examinés l'activité de la SCPI (marchés primaire et secondaire et gestion locative) et les investissements. De plus, sont spécifiquement étudiés : en mars, les comptes sociaux et la préparation de l'assemblée générale annuelle, et en octobre les prévisions de résultat et de distributions. Outre une présentation orale faite par la Société de Gestion, et afin de permettre au Conseil de Surveillance d'exercer au mieux sa mission, il est adressé à chacun des membres, une semaine environ avant la date de leur réunion, un dossier reprenant l'ensemble des sujets qui seront traités.

Le Conseil de Surveillance présente, lors de chaque Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la SCPI et émet un avis sur les projets de résolutions soumis à votre vote par la Société de Gestion. Vous trouverez l'ensemble de ces documents aux pages 20 à 21 du présent rapport annuel.

Les membres du Conseil de Surveillance ne perçoivent aucun jeton de présence mais ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais exposés à l'occasion des réunions du conseil (article XXI des statuts).

Le commissariat aux comptes

Les comptes annuels de votre SCPI sont audités par un Commissaire aux comptes, nommé par l'Assemblée Générale pour un mandat de six ans, dans le respect des normes professionnelles applicables en France.

L'expertise du patrimoine

Le patrimoine est examiné chaque année par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour un mandat de quatre ans. Celui-ci arrête, à cette occasion, la valeur vénale des immeubles selon des règles et méthodes appropriées aux SCPI.

Comptes annuels et annexe

LES COMPTES

L'état du patrimoine (en euros)

	31/12/2004		31/12/2003	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	7 362 067	8 482 915	4 260 098	5 103 085
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions 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	-81 023	-	-69 543	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	7 281 044	8 482 915	4 190 555	5 103 085
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	4 351	4 351	3 211	3 211
Créances				
Locataires et créances rattachées	90 796	90 796	10 861	10 861
Autres créances	345 849	345 849	215 768	215 768
Provisions pour dépréciation des créances	-296	-296	-296	-296
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	940 000	940 000	2 440 000	2 440 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	569 343	569 343	89 085	89 085
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-177 141	-177 141	-96 925	-96 925
Dettes d'exploitation	-577 591	-577 591	-395 343	-395 343
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	1 195 311	1 195 311	2 266 361	2 266 361
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
Capitaux propres comptables	8 476 355	-	6 456 916	-
Valeur estimée du patrimoine	-	9 678 226	-	7 369 446

La variation des capitaux propres (en euros)

	Situation d'ouverture au 01/01/2004	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2004
Capital				
Capital souscrit	3 762 480	-	-	3 762 480
Capital en cours de souscription	1 766 560	-	1 847 080	3 613 640
Primes d'émission				
Primes d'émission	939 048	-	-	939 048
Primes d'émission en cours de souscription	552 682	-	720 664	1 273 346
Prélèvements sur prime d'émission	-656 478	-	-501 895	-1 158 373
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	99 340	-6 715	-	92 625
Résultat de l'exercice			482 221	482 221
Résultat de l'exercice précédent	346 196	-346 196	-	-
Acomptes sur distribution	-352 911	352 911	-582 631	-528 631
TOTAL GÉNÉRAL	6 456 916	-	2 019 439	8 476 355

Compte de résultat au 31 décembre 2004 (en euros)

PRODUITS	31/12/2004		31/12/2003	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		703 538		543 425
Produits de l'activité immobilière	699 102		538 876	
Loyers	578 389		421 920	
Charges facturées	120 713		116 957	
Produits des activités annexes	4 436		4 549	
Autres produits d'exploitation		516 098		227 803
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		487	
Provisions pour créances douteuses	-		487	
Provisions pour grosses réparations	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	516 090		227 299	
Autres produits	8		17	
Produits financiers		23 591		21 324
Produits financiers	23 591		21 324	
Reprises de provisions sur charges financières	-		-	
Autres produits financiers	-		-	
Produits exceptionnels		-		-
Produits exceptionnels	-		-	
Amortissements prélevés sur la prime d'émission	-		-	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles	-		-	
TOTAL DES PRODUITS		1 243 227		792 552
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL		1 243 227		792 552

Compte de résultat au 31 décembre 2004 (en euros)

CHARGES	31/12/2004		31/12/2003	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		130 291		117 897
Charges ayant leur contrepartie en produits	120 935		116 957	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	7 642		28	
Grosses réparations	-		-	
Autres charges immobilières (non récupérables)	1 714		911	
Charges d'exploitation		630 353		328 459
Diverses charges d'exploitation	373 581		92 561	
Rémunération de la Société de Gestion	63 673		55 010	
Honoraires, cotisations, autres frais	309 908		37 059	
Pertes sur créances irrécouvrables	-		492	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	11 480		8 600	
Provisions sur créances douteuses	0		-	
Provisions pour grosses réparations	11 480		162	
Provisions pour risques et charges	-		8 438	
Autres charges	245 292		227 299	
Rémunération de la Société de Gestion sur augmentation de capital	245 292		227 299	
Charges financières		358		-
Charges financières diverses	358		-	
Dotations aux amortissements et provisions sur charges financières	-		-	
Charges exceptionnelles		4		-
Charges exceptionnelles	4		-	
Dotations aux amortissements et provisions sur charges exceptionnelles	-		-	
TOTAL DES CHARGES		761 006		446 356
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		482 221		346 196
TOTAL GÉNÉRAL		1 243 227		792 552

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

Les informations sur les règles générales d'évaluation

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine - colonne valeurs bilantielles - sont inscrites 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.

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Méthodes retenues pour la valorisation des expertises

La valeur estimée des immeubles 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 :

- *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.
- *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.

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

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

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

Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Les informations diverses

Ventilation par nature des charges refacturables

(en euros)	2004
Impôts et taxes diverses	43 608
Charges immobilières refacturables	74 967
Autres charges refacturables	2 360
TOTAL	120 935

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit la rémunération suivante :

10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Les commentaires complémentaires sur les comptes

Suite à l'ouverture du capital au cours de l'exercice 2004, la SCPI PIERRE PLUS a collecté 2 725 472 euros, net de retraits.

Les engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement en cours.

Variation de l'actif immobilisé au cours de l'exercice (en euros)

IMMOBILISATIONS	Cumul brut au 31/12/2003	Entrées de l'exercice	Sorties de l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2004
Terrains et constructions	4 250 701	3 101 969	-	-	7 352 670
Installations et agencements	9 397	-	-	-	9 397
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAUX	4 260 098	3 101 969	-	-	7 362 067

Variation des provisions au cours de l'exercice (en euros)

PROVISIONS	Cumul au 31/12/2003	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Cumul au 31/12/2004
Pour dépréciation des créances	296	-	-	296
Pour grosses réparations	69 543	11 480	-	81 023
TOTAUX	69 839	11 480	-	81 319

Concernant les créances locataires, le total des dotations nettes de reprises, des pertes sur créances irrécouvrables et des rentrées sur créances amorties fait ressortir un solde nul en 2004, contre un solde négatif de 167 euros en 2003.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	31/12/2004		31/12/2003	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) - 55, rue Thiers	583 008	470 000	583 008	475 000
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) - 65, avenue J.B. Clément	877 649	655 000	877 649	640 000
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) - 13, rue de l'Eglise	24 392	29 500	24 392	29 500
BUREAUX	1 485 049	1 154 500	1 485 049	1 144 500
GONFREVILLE L'ORCHER (76) - Parc de l'Estuaire - Porte Océane	1 499 189	2 426 415	1 499 189	2 333 585
GALERIES COMMERCIALES	1 499 189	2 426 415	1 499 189	2 333 585
VERNOUILLET (28) - 355, avenue M. Chappey	510 704	730 000	510 704	690 000
PARIS (75014) - 83, rue d'Alésia	765 157	990 000	765 157	935 000
PARIS (75006) - 2, rue Blaise Desgoffe	930 000	930 000	-	-
CERGY-PONTOISE (95) - 4, rue des Galeries	280 706	282 000	-	-
SARAN (45) - 747, Route Nationale	1 141 263	1 220 000	-	-
PARIS (75015) - 150, rue de Saint-Charles	750 000	750 000	-	-
LOCAUX COMMERCIAUX	4 377 830	4 902 000	1 275 861	1 625 000
TOTAUX	7 362 067	8 482 915	4 260 098	5 103 085

Sur le programme de Gonfreville l'Orcher, des garanties locatives pour un montant de 33 490 euros ont été imputées sur le prix d'acquisition du centre commercial qui a été livré en avril 1995.

État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice (en euros)

Dettes	Situation d'ouverture au 01/01/2004	Situation de clôture au 31/12/2004	Degré d'exigibilité	
			Moins d'un an	Plus d'un an
Dettes financières	96 925	177 141	177 141	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	93 019	216 401	216 401	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	139 525	169 648	169 648	-
Dettes aux associés	118 830	151 725	151 725	-
Dettes fiscales	319	14 737	14 737	-
Autres dettes diverses	43 650	25 080	25 080	-
TOTAL	492 268	754 732	754 732	-

État des échéances des créances à la clôture de l'exercice (en euros)

	Situation d'ouverture au 01/01/2004	Situation de clôture au 31/12/2004	Degré d'exigibilité	
			Moins d'un an	Plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	3 211	4 351	4 351	-
Autres créances	-	-	-	-
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	-	-	-	-
Créances locataires	10 861	90 796	90 796	-
Créances fiscales	38 669	35 468	35 468	-
Créances sur cessions d'immobilisations	-	-	-	-
Appels de fonds syndics	131 767	190 934	190 934	-
Autres créances	45 333	119 447	119 447	-
TOTAL	229 840	440 996	440 996	-

Les autres informations

L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros)

Années	2000		2001		2002		2003		2004	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus (1)	€ HT	% du total des revenus (2)
Produits										
Recettes locatives brutes	62,52	97,82%	63,19	96,69%	66,48	96,89%	60,43	94,22%	60,23	95,38%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,33	0,51%	1,32	2,02%	1,12	1,63%	3,05	4,76%	2,46	3,89%
Produits divers	1,07	1,67%	0,85	1,29%	1,01	1,48%	0,65	1,02%	0,46	0,73%
TOTAL DES PRODUITS	63,92	100,00%	65,35	100,00%	68,62	100,00%	64,14	100,00%	63,15	100,00%
Charges										
Commission de gestion	7,92	12,39%	8,65	13,23%	8,97	13,07%	7,88	12,28%	6,63	10,50%
Autres frais de gestion	3,85	6,03%	4,91	7,52%	4,93	7,19%	5,31	8,28%	4,07	6,45%
Entretien du patrimoine	0,43	0,66%	0,12	0,19%	0,70	1,01%	0,00	0,01%	0,80	1,26%
Charges locatives non récupérées	1,90	2,97%	0,50	0,77%	0,03	0,04%	0,13	0,20%	0,18	0,28%
Sous-total charges externes	14,10	22,06%	14,19	21,71%	14,63	21,32%	13,32	20,77%	11,68	18,49%
Provisions										
Provisions dépréciations locataires nettes	-0,25	-0,40%	-0,01	-0,01%	-0,15	-0,22%	0,02	0,04%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	1,25	1,96%	1,26	1,93%	1,33	1,94%	1,21	1,88%	1,20	1,89%
Sous-total charges internes	1,00	1,56%	1,25	1,92%	1,18	1,72%	1,23	1,92%	1,20	1,89%
TOTAL DES CHARGES	15,10	23,61%	15,44	23,62%	15,81	23,04%	14,55	22,69%	12,87	20,38%
Résultat courant	48,82	76,39%	49,91	76,38%	52,81	76,96%	49,59	77,31%	50,28	79,62%
Variation report à nouveau	2,17	3,40%	2,90	4,44%	4,45	6,48%	-0,96	-1,50%	-4,77	-7,56%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	46,65	72,99%	47,01	71,93%	48,36	70,48%	50,55	78,81%	55,05	87,17%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	46,61	72,92%	46,85	71,69%	47,78	69,63%	50,16	78,20%	54,61	86,48%

(1) Pour l'exercice 2003, suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction d'un nombre de parts corrigé, soit 6 981 parts.

(2) Pour l'exercice 2004, suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction d'un nombre de parts corrigé, soit 9 603 parts.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles XVIII et XXI des statuts, notre rapport sur la gestion de Pierre Plus pour l'année 2004.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises, afin d'examiner les comptes de l'exercice précédent et les rapports de la Société de Gestion sur la collecte en cours et les investissements réalisés ainsi que sur la gestion du patrimoine.

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

Collecte et investissements

- Grâce à un bon volume de souscriptions dans les derniers mois de l'année, le montant total collecté en 2004 s'élève à 2 725 472 euros pour 3 214 parts.

L'augmentation nette des capitaux : 2 567 744 euros pour 3 028 parts après enregistrement de 186 retraits, est donc légèrement supérieure à celle de l'année 2003.

En deux années, depuis la réouverture du capital, ce sont 145 nouveaux associés qui ont rejoint notre société (+ 57 %), et lui ont apporté près de 4,9 millions d'euros (+ 104 %).

- Au cours de l'exercice, quatre acquisitions diversifiées de murs commerciaux ont été réalisées : deux petits commerces alimentaires dans Paris, une boutique de vêtements située dans une galerie commerciale d'Ile-de-France, enfin une moyenne surface d'équipement de la maison en province.

Le montant total investi (3,1 millions d'euros) génèrera en année pleine un loyer global de 271 520 euros, à un taux de rentabilité satisfaisant de 8,75 %. Droits et honoraires inclus, l'investissement est de 3,39 millions d'euros, offrant un rendement net la première année de 8,02 %.

Patrimoine

A périmètre constant, le patrimoine de Pierre Plus s'est revalorisé de 3,9 % par rapport à fin 2003.

Avec ces quatre nouveaux éléments, sa valeur s'élève à 8 482 915 euros, en hausse de 66 % sur l'exercice précédent, et 15,2 % au-dessus de son prix historique d'acquisition.

Situation locative et résultat de l'exercice

La situation locative reste saine, puisque tous les locaux ont été occupés pendant toute l'année sans subir aucun impayé, à l'exception d'une petite surface de bureaux située à Boulogne, libre depuis l'automne 2004.

L'entrée en location progressive des nouveaux investissements a permis d'encaisser 578 839 euros de loyers, en hausse de 37 %, pour un résultat net de 482 221 euros (+ 39 %).

Le dividende proposé à notre approbation inclut plus de la moitié du report à nouveau constitué en prévision de l'augmentation de capital : à 528 631 euros, il représente 55,05 euros par part, en augmentation de 8,9 % sur l'année 2003, et procure un rendement de 6,49 % aux nouveaux souscripteurs.

Rémunération de la Société de Gestion

Les parts nouvellement créées ont donné lieu, conformément aux statuts de la société, au versement d'une commission de souscription de 245 292 euros.

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 63 673 euros, en hausse de 15,8 % par rapport à l'exercice 2003.

Un regret : la Société de Gestion n'a pas informé de façon spécifique votre Conseil de Surveillance lors de chaque investissement réalisé.

Deux discussions sur l'opportunité :

- d'étoffer votre Conseil de Surveillance en faisant appel à de nouvelles candidatures. Cette proposition présentée par certains membres du Conseil n'a pas rencontré un large consensus et la Société de Gestion n'a pas soumis la résolution à l'Assemblée Générale,
- de fixer le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil. Cette huitième résolution a donné lieu à un large débat du Conseil avec pour, contre, et nombreuses abstentions.

Nous vous demandons d'être attentifs au rapport du Commissaire aux comptes, celui-ci n'ayant pas été porté à notre connaissance à la date de rédaction du présent rapport.

En fonction de ces informations, vous aurez à exprimer votre vote.

Fait à Gênebrières, le 14 avril 2005

Le Président du Conseil de Surveillance

SCI LA DAGUE D'ORION

Représentée par Monsieur Norbert GAILLARD

Rés. Oknam-Ld Raynaud

82230 GÈNEBRIÈRES

Tél/copieur : 05.63.30.32.69

Monsieur Hervé FOULT

41, rue de la Bourde - 37000 TOURS

Tél : 06.12.42.04.85

Monsieur Henri TIESSEN

14, allée des Poiriers - 54520 LAXOU

Tél : 06.81.55.70.36

En ce qui concerne le représentant de la CAIXA BANK,
Monsieur Francisco CASALS et les salariés de la Banque,
Messieurs Eddie ABÉCASSIS,
Pierre LHÉRITIER et Joaquin VISPE ROMAN
CAIXA BANK
46 rue Jacques Dulud - 92574 NEUILLY-SUR-SEINE cedex
Tél : 01.41.92.20.00

Nous vous rappelons que si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette Assemblée Générale, il est important de voter :

- soit en donnant pouvoir à un associé présent,
- soit en votant par correspondance

Il est en effet essentiel que les associés s'expriment à chaque fois que cela est possible.

Bien entendu, vous pouvez donner pouvoir à un membre du Conseil de Surveillance (dont le rôle est justement de représenter les associés).

J'ai souhaité que figurent, en plus de celles du Président, les coordonnées des membres de votre conseil. La totalité du conseil ayant donné son accord, n'hésitez pas à prendre contact pour nous communiquer vos remarques et questions.

Monsieur Gérard LAPLASSE

43, rue Rhin et Danube - 34410 SERIGNAN

Tél : 04.67.32.12.57

mail : zeeraar@aol.com

SCI LE MAS DE LA CLOCHE

Représentée par Monsieur Claude BOEHLER

8, rue de Guyenne - 31700 BLAGNAC

Rapports du Commissaire aux comptes

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 2004, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société PIERRE PLUS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- 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 19 juin 2003. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre 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'arrêté 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.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

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 avril 2005

Le Commissaire aux comptes
CONSTANTIN ASSOCIÉS
Brigitte DRÈME

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.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, 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 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.

Avec la société CILOGER

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2004, la Société de Gestion, lors du réemploi des fonds provenant des cessions d'immeubles, est rémunérée par :

- une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes des investissements hors taxes, droits et frais inclus. Au cours de l'exercice 2004, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

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 la société 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 2004, cette commission s'élève à 63 673 euros ;
- une commission de souscription de 9 % hors taxes des capitaux collectés au cours de l'augmentation de capital. Au titre de l'exercice 2004, cette commission s'élève à 245 292 euros.

Paris, le 14 avril 2005

**Le Commissaire aux comptes
CONSTANTIN ASSOCIÉS
Brigitte DRÈME**

Résolutions

LES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

du 6 juin 2005

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 2004 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 approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2004 à :

- valeur comptable : 8 476 355 euros
- valeur de réalisation : 9 678 226 euros
- valeur de reconstitution : 11 194 726 euros

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2004 à la somme de 7 376 120 euros.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 482 220,72 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 92 624,30 euros, forme un revenu distribuable de 574 845,02 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 528 631,25 euros
- au report à nouveau, une somme de 46 213,77 euros

Sixième résolution

L'Assemblée Générale fixe à la somme de 1 000 000 d'euros (un million d'euros) le montant dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts.

Cette faculté est consentie à la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2005.

Septième 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 1er 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 2005.

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.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance à la somme globale de 2 700 euros à compter de l'exercice 2005.

Neuvième 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.

3e de couv.



PIERRE PLUS

Société Civile de Placement Immobilier

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 du 21/09/2004

Siège social

56, rue de Lille - 75007 Paris

Bureaux, administration

160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

Tél : 01 56 88 91 92

www.ciloger.fr

