


Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2010

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/12/2010

Prix de souscription : 1 030,00 €
1 566 associés
105 542 parts

Valeur de réalisation 2009 :
74 185 585 € (894,35 €/part)
Capitalisation : 108 708 260 €
(au prix de souscription)

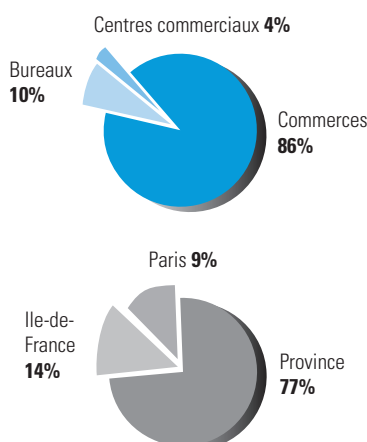
Parts en attente de retrait : 0

Revenu brut prévisionnel 2011 :
57,00 €

Rendement prévisionnel 2011 : 5,53%
(Revenu brut prévisionnel 2011 /
prix de souscription au 31/12/2010)

**Taux d'occupation
financier : 100%**
(moyenne trimestrielle)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise progressant de 40% par rapport à 2009, à 12 Mds €, les commerces représentent en 2010 un quart des sommes investies contre 11% en moyenne auparavant. Cette tendance, observable également au niveau européen, s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt et l'arrivée d'acteurs institutionnels internationaux attirés par l'actif commerce et son bon couple rendement/risque. La consommation des ménages en France devrait à nouveau connaître une hausse en 2010, certes modeste, d'environ 1%. Pour préserver leur rentabilité, les enseignes continuent à limiter leur expansion en orientant leur demande sur les meilleurs emplacements, en centre-ville ou dans les centres commerciaux. De ce fait, les loyers sont restés stables sur ces sites car peu de surfaces sont disponibles. A contrario, dans les rues moins privilégiées, des baisses de valeurs locatives ont été observées tout au long de l'année. Représentant 30% du parc, les enseignes alimentaires continuent de se développer avec 3 formats spécialisés : les magasins de surgelés, les magasins biologiques et surtout les supérettes de centre-ville avec une course aux meilleurs emplacements dans Paris qui s'étend aux grandes métropoles.

En matière d'investissement en immobilier de bureaux, le volume des transactions a été multiplié par 2,5 d'un semestre à l'autre. Ainsi, c'est près de 7 Mds d'euros qui ont été investis dans des bureaux franciliens sur l'année 2010, concentrant 90% des transactions nationales, en progression de 51% par rapport à 2009, mais restant toutefois en baisse de 12% par rapport à 2008. L'intérêt des investisseurs continue de se porter sur les actifs les plus sécurisés, dit « prime » (emplacement de qualité, immeuble neuf ou restructuré, locataire de bonne qualité avec un bail long et loyer de marché). Dans ce contexte, le taux de rendement offert par les investisseurs se situe autour de 4,75% dans les quartiers centraux parisiens, 5,70% à la Défense et autour de 6,30% pour les pôles tertiaires significatifs en province.

Détaillé dans le bulletin trimestriel du troisième trimestre, l'acte authentique d'acquisition d'un immeuble neuf de bureaux et commerce sis à Reims, répondant aux dernières normes environnementales, a été concrétisé le 13 octobre 2010.

Poursuivant sa stratégie d'investissement privilégiant des actifs générateurs de valeur ajoutée et de revenus stables, CILOGER a signé le 30 décembre 2010, pour le compte de votre SCPI, l'acquisition de deux supermarchés loués à l'enseigne « Casino Supermarché » à Nice (06). Ces commerces totalisent 4 100 m² pour un montant d'environ 7,9 M€, soit des taux de rendement de 6,45% et 6,75%. Ils sont exploités depuis plus de vingt ans par le groupe CASINO et bénéficient d'emplacements privilégiés en cœur de ville.

Signe de l'attractivité de votre SCPI, qui continue d'afficher d'excellents résultats en termes d'occupation et de rendement, le nombre de parts a augmenté de 27% en 2010, représentant un montant de souscriptions de 23,2 M€. Parallèlement, dans le cadre d'une croissance maîtrisée, le patrimoine de PIERRE PLUS a augmenté de 30% en valeur d'achat. D'une superficie de plus de 50 000 m², il est localisé sur 51 sites différents composé à 90% de murs de commerces et à 10% de bureaux. L'expertise réalisée fin 2010 par Atis Real Expertise valorise le patrimoine à 94,1 M€, en progression de 1,14% à périmètre constant.

Les taux d'occupation de votre patrimoine se maintiennent à 100% et le taux d'encaissement des loyers reste très élevé, à 99,9%. La distribution brute par part du quatrième trimestre a été conservée à 14,25 €, soit une distribution annuelle de 57 €, en progression de 5% par rapport à 2009 et procurant un rendement de 5,53%. L'objectif de distribution brute annuelle 2011 devrait être maintenu à 57 € à périmètre constant. Il sera cependant susceptible d'être ajusté en fonction des nouveaux investissements qui seront opérés en 2011, et des mesures relatives aux mises aux normes énergétiques à déployer sur le patrimoine dans le cadre du « Grenelle de l'environnement ».

Afin de compléter les services offerts à ses clients, CILOGER propose aux associés de PIERRE PLUS qui le souhaitent de recevoir par courrier électronique, dès leur parution, tous les documents réglementaires relatifs à la SCPI (bulletins trimestriels, rapports annuels, dossiers d'assemblée générale, ...). Ce service complémentaire ne se substitue pas aux documents en version papier que vous continuerez de recevoir également par voie postale. Pour bénéficier de ce service gratuit, le formulaire d'autorisation d'utilisation de l'adresse électronique joint au présent bulletin est à renvoyer complété à CILOGER. Il est résiliable à tout moment sur simple demande de votre part.

Enfin, permettez moi de vous adresser au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Laurent FLÉCHET
Président du Directoire - CILOGER

■ Evolution du capital

	Année 2009	1 ^{er} trimestre 2010	2 ^{ème} trimestre 2010	3 ^{ème} trimestre 2010	4 ^{ème} trimestre 2010
Nombre d'associés	1 238	1 281	1 320	1 402	1 566
Nombre de parts	82 949	84 918	87 232	92 305	105 542
Emission de parts nouvelles	7 202	2 152	2 556	5 501	13 386
Souscriptions compensées par des retraits	3 009	183	242	428	149
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	50 598 890	51 799 980	53 211 520	56 306 050	64 380 620
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	77 050 874	79 078 944	81 462 364	86 687 554	100 321 664

■ Evolution du patrimoine

Arbitrages

Néant

Investissements

- Reims (51) : rue André Pingat
Bureaux (2 000 m²) et commerce (300 m²) - 6 001 386 € (13/10/2010)
- Nice (06) : 2 rue Deudon
Supermarché (Casino Super) : 1 551 m² - 3 766 000 € (30/12/2010)
- Nice (06) : avenue Bellet
Supermarché (Casino Super) : 2 558 m² - 4 117 600 € (30/12/2010)



Nice (06) Avenue Bellet

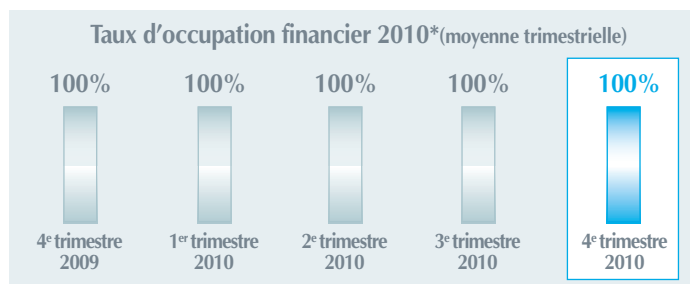
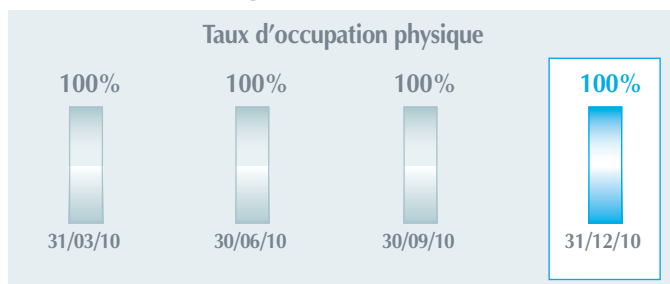
Mouvements locatifs

Locations : Néant

Libérations : Néant

Superficie du patrimoine : 50 525 m² - Surfaces vacantes : 0 m²

Taux d'occupation



* Loyers facturés / loyers potentiels

■ Revenus distribués

Le revenu brut mis en distribution au titre du troisième trimestre 2010 est inchangé à 14,25 euros.

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2010	16/04/2010	14,25 €	14,25 €	14,24 €
2 ^e trimestre 2010	15/07/2010	14,25 €	14,25 €	14,24 €
3 ^e trimestre 2010	15/10/2010	14,25 €	14,25 €	14,25 €
4^e trimestre 2010	17/01/2011	14,25 €	14,24 €	14,23 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} octobre 2010, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Cependant, compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites au cours du trimestre, du faible montant des produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte après prélèvement libératoire forfaitaire ou prélèvements sociaux ci-dessus pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé non pas sur le revenu qu'il perçoit effectivement (dividendes versés) mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus financiers encaissés par l'associé car mis en distribution, et les revenus financiers imposés calculés sur les produits financiers effectivement réalisés au cours du trimestre. La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont faibles, de l'ordre de 0,80%. Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au quatrième trimestre 2010 sur un montant fiscalement imposable de 0,05 € par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 2011. Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à CILOGER un Relevé d'Identité Bancaire et de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Vie sociale

Lors de l'assemblée générale du 11 juin 2010, le Conseil de surveillance de votre SCPI a été partiellement renouvelé (6 membres sur 9) pour une période de 6 ans. A l'occasion de sa première réunion, le 22 octobre 2010, les membres de ce nouveau conseil ont désigné :

Président : SCI la Dague d'Orion (Président sortant), représentée par Monsieur Norbert GAILLARD.

Conditions de souscription et de retrait des parts

Conditions de souscription

CILOGER, qui a choisi d'appliquer les prescriptions de la directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF) aux SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

Prix de la part	
Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	420,00 €
Prix de souscription	1 030,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par CILOGER, ou sont reçues directement par CILOGER. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum deux parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.

Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, il existe deux possibilités :

1. Le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 934,39 euros par part.
2. Il n'existe pas de souscription pour compenser le retrait : l'associé peut demander, conformément aux statuts de la Société, à se retirer par prélèvement sur le fonds de réserve. Toutefois, à ce jour, le fonds de réserve n'a pas été créé et doté ; en conséquence, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à CILOGER. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au dernier jour du mois qui suit celui au cours duquel le retrait est enregistré.

Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de CILOGER ("marché de gré à gré"). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date. Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, actuellement de 139,89 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1^{er} janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

	Transactions réalisées		
	Nombre de parts cédées	Prix acheteur moyen constaté	Prix vendeur moyen constaté
1 ^{er} trimestre 2010	0	- €	- €
2 ^e trimestre 2010	0	- €	- €
3 ^e trimestre 2010	2	1 868 €	1 868 €
4 ^e trimestre 2010	0	- €	- €



Fiscalité

Loi de finances 2011 et changements au 1^{er} janvier 2011

- Le taux d'imposition des plus-values immobilières passe de 16% à 19%. Les prélèvements sociaux passent quant à eux de 12,1% à 12,3%. La taxation globale passe donc de 28,1% à 31,3% pour les gains enregistrés lors de la vente de biens immobiliers (immeubles ou parts de SCPI).
 - Le taux d'imposition sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI passe de 18% à 19%. Compte tenu de l'augmentation précitée des prélèvements sociaux, le prélèvement libératoire forfaitaire s'établit donc désormais à 31,3% (19% d'impôt + 12,30% de prélèvements sociaux). Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice. Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,30%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2010 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2011 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de PIERRE PLUS perçus au titre de 2010 (n° 2044). Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2011. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2010, qui s'établit à 934,39 euros.

Organisme de Placement Collectif Immobilier

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier et ses règles de gestion ont été intégrés au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (arrêté du 18 avril 2007 publié au journal officiel du 15 mai 2007).

La réglementation prévoit que les associés des SCPI actuelles soient consultés en assemblée générale extraordinaire et décident de la transformation éventuelle de leur SCPI en OPCI et le cas échéant de la forme d'OPCI choisie (FPI : fonds de placement immobilier distribuant des revenus fonciers, ou SPPICAV : société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, distribuant des revenus de capitaux mobiliers) ; le délai imparti est de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF, soit avant le 15 mai 2012.

Si le principe de cette consultation est clairement établi, les modalités pratiques font encore défaut, ce qui ne permet pas à CILOGER de délivrer à chaque associé une information complète pour l'éclairer dans son choix. La société de gestion continuera à vous informer au fur et à mesure de la parution des différents textes et jugera, en liaison avec le Conseil de Surveillance, du moment opportun pour procéder à cette consultation dans le délai imparti. CILOGER a obtenu l'agrément de société de gestion d'OPCI qui lui permettra de poursuivre la gestion de votre société, quelle que soit l'orientation que vous prendrez : maintien en la forme SCPI ou transformation en OPCI.

CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

La directive « MIF » vise à offrir une plus grande transparence sur les marchés financiers et une plus grande protection pour les investisseurs. Les associés de SCPI peuvent être classés en trois catégories distinctes (client non professionnel, client professionnel ou contrepartie éligible). Parmi les critères de classification figurent notamment le degré de connaissance et d'expérience des SCPI et des marchés financiers. CILOGER en tant que Société de gestion de portefeuille entre dans le champ d'application de la directive MIF depuis le 1^{er} novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

- **Sur la classification des associés** : CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel », leur permettant ainsi de bénéficier d'une information la plus complète possible. Ils ont la possibilité de demander, par écrit et sur justification, leur changement de classification.
- **Sur l'adéquation du produit** : lors de tout achat de parts de SCPI, CILOGER a mis en place un questionnaire permettant d'identifier précisément les besoins du client.
- **Sur la gestion des conflits d'intérêts** : la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

CILOGER et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, CILOGER est amené à demander à ses clients lors des souscriptions de parts :

- Une fiche « Connaissance du client » : ce questionnaire, établi en application de la directive MIF précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements.
- Une fiche « Attestation d'origine des fonds » : ce questionnaire a pour objet de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à CILOGER, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Pour tous renseignements : M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 - www.ciloger.fr

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa n°04-26 en date du 21/09/2004.

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.

