


Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2010

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/09/2010

Prix de souscription : 1 030,00 €
1 402 associés
92 305 parts

Valeur de réalisation 2009 :
74 185 585 €

Capitalisation : 95 074 150 €
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

Revenu brut prévisionnel 2010 :
57,00 €

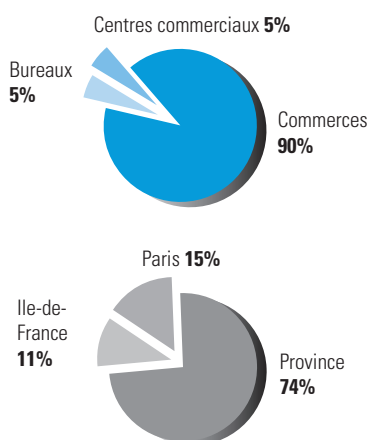
Rendement prévisionnel 2010 : 5,53%
(Revenu brut prévisionnel 2010 /
prix de souscription au 31/12/2009)

Taux d'occupation financier : 100%

(moyenne trimestrielle)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Dans un marché de l'investissement progressant de 41% par rapport aux neuf premiers mois de 2009, la part du commerce continue à croître, atteignant 35% des volumes (2,4 Mds€). Ce volume est d'ores et déjà nettement supérieur aux investissements effectués en 2008 (1,2 Md€) et 2009 (1,9 Md€), et plus particulièrement en province où les commerces représentent 76% des volumes investis.

La résistance de la consommation des ménages en France, certes beaucoup plus faible que celle constatée en 2008 avant la crise, soutient malgré tout l'intérêt des investisseurs pour l'actif « commerce », en orientant leur demande sur les meilleurs emplacements, en centre-ville et dans les centres commerciaux. Conséquence logique, les taux de rendement de ces meilleurs emplacements continuent de se contracter, atteignant 5,50% pour les centres commerciaux et 4,75% pour les pieds d'immeubles dans les rues dites « n°1 ». Dans le même temps, les statistiques nationales montrent que les valeurs locatives de marché se sont stabilisées (+0,2%) et que les revenus locatifs ne sont pas dégradés (+0,3%) contrairement à toutes les autres classes d'actifs immobiliers.

En matière d'investissement en immobilier de bureaux, la tendance de l'année 2009 et du premier semestre 2010 se poursuit également : les acquéreurs ont privilégié les produits très sécurisés. Le peu d'offre sur ce type de produit entraîne mécaniquement une baisse significative des taux de rendement. La barre des 5% a ainsi de nouveau été franchie à la baisse pour les meilleures adresses parisiennes. En dehors de la capitale, la prime donnée aux immeubles neufs et aux baux longs prévaut de la même manière, et les taux varient de 6% à 7% selon la localisation.

Le volume d'investissement total en immobilier d'entreprise pour l'année 2010 devrait être compris entre 9 et 10 Mds€ dont environ 70% en bureaux, soit une hausse de l'ordre de 15% par rapport à 2009.

Concernant le marché français des SCPI, la collecte nette a atteint 600 millions d'euros au premier semestre 2010, retrouvant son niveau des années 2007 et 2008. Les SCPI de rendement représentent la majeure partie de cette collecte (82%). Le marché secondaire des SCPI de rendement avec 191 millions d'euros échangés demeure stable et fluide.

Ces niveaux de collecte et d'échange témoignent ainsi des capacités de résistance des SCPI qui s'installent comme un produit défensif, de revenus complémentaires et de diversification patrimoniale.

Détaillé dans le précédent bulletin trimestriel de votre SCPI, 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. Sans écarter l'investissement en immobilier de bureaux lorsque des opportunités intéressantes se présenteront, PIERRE PLUS maintiendra son intérêt pour les investissements en commerces, qui offrent un bon couple rendement/risque, en restant vigilant sur l'emplacement et le locataire. Ainsi, un supermarché de centre-ville dans une grande métropole de province est à l'étude.

Parallèlement, un actif de bureaux non stratégique de 205 m² avec des parkings attenants, sis avenue Jean-Baptiste Clément à Boulogne-Billancourt (92) a été cédé. L'acte authentique, signé le 8 juillet pour un prix de vente de 1,07 K€, a dégagé une plus-value comptable de 168 K€, fiscalement non imposable, représentant près de 20% du prix d'achat et de la dernière estimation.

Les taux d'occupation de votre patrimoine se maintiennent à 100% et le taux d'encaissement des loyers reste très élevé, à 99,31%. La distribution brute par part du second trimestre a été conservée à 14,25 euros. Les atouts de votre SCPI devraient lui permettre de pouvoir effectuer une distribution identique sur le dernier trimestre de l'année, soit une distribution annuelle de 57,00 euros en progression de 5% par rapport à 2009.

Le rendement 2010 est donc prévu à 5,53%, après un rendement 2009 de 5,27%, supérieur à la performance moyenne nationale des SCPI à capital variable qui ressort à 4,9%.

Laurent FLÉCHET

Président du Directoire - CILOGER

Evolution du capital

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

Evolution du patrimoine

Arbitrages

Deux actifs ont été cédés le 8 juillet pour 1 070 000 € net vendeur :

- 65, avenue JB Clément – Boulogne-Billancourt (92) : bureaux de 205 m² acquis en 1993
- 13, rue de l'Eglise – Boulogne-Billancourt (92) : trois parkings attenants acquis en 1995.

L'opération fait ressortir une plus value comptable de 167 959 €, soit +18,6% par rapport au prix d'achat.

Investissements

Il n'y a pas eu d'investissement au cours du troisième trimestre. Néanmoins, l'acquisition effectuée au second trimestre a permis à PIERRE PLUS d'utiliser la facilité de caisse autorisée par l'assemblée générale, tout en générant des revenus sécurisés et sans effet dilutif.

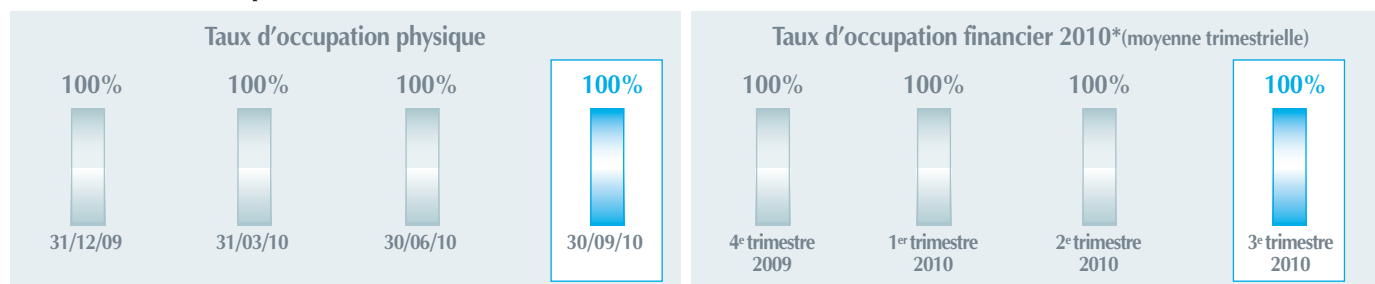
Mouvements locatifs

Locations : Néant

Libérations : Néant

Superficie du patrimoine : 44 077 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 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} juillet 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.

En l'absence de produits financiers constatés au troisième trimestre, les acomptes après prélèvements sont égaux à l'acompte par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 janvier 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.

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 théoriquement deux possibilités :

1. Si 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. S'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 137,96 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	0	- €	- €

Cumul annuel : aucune cession directe n'a eu lieu depuis le début de l'année.



Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux). 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 (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

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.

