

Cilogor vous présente ses vœux les plus sincères de bonne et heureuse année 2009.

Faits marquants

Le patrimoine de Pierre Plus a augmenté de près de 67% (en valeur d'achat) sur l'exercice. D'une superficie de plus de 39 000 m², il est localisé sur 38 sites différents (81% en province, 17% en Ile-de-France et 2% à Paris).

Votre SCPI présente ainsi de nombreux atouts qui lui permettent d'affronter les turbulences économiques actuelles avec une meilleure résistance : une diversification géographique des risques, un patrimoine investi majoritairement en commerces (87% de la valeur vénale), qui d'une manière générale disposent d'un bon couple rendement / risque, une mutualisation des risques locatifs, avec des locataires de premier plan ou à la signature solide.

■ Conjoncture

En 2008, les volumes investis en France en immobilier ont très fortement diminué du fait du renchérissement du coût du crédit et de la diminution du nombre d'acteurs dotés de fonds propres suffisants.

Pour les murs de commerce, 700 M€ ont été investis contre 5 milliards en 2007, les cessions par portefeuilles et les gros volumes en centres commerciaux ayant sensiblement diminué ; 8,4 milliards d'euros ont été investis en bureaux en Ile-de-France, en recul de 59% par rapport à 2007, année record.

Dans un environnement économiquement difficile, les investisseurs confirment leur démarche de révision à la baisse des prix et la tendance des rendements immobiliers est donc nettement haussière. Pour les murs de commerce, les rendements offerts, en augmentation de 0,5% à 1,5%, traduisent désormais l'atonie du marché. Pour les bureaux, ils ont progressé de 1% à 1,5% selon la qualité des actifs ; les produits les plus modérément touchés par la baisse des valorisations sont les plus modernes et en parfaite adéquation avec leur marché.

L'Indice du Coût de la Construction (ICC), sur lequel les loyers sont indexés, affiche une performance supérieure à 10% au troisième trimestre 2008, en glissement annuel. Cette évolution a contribué à une hausse des valeurs locatives des murs de commerce supérieure à celle du chiffre d'affaires des commerçants. L'application de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) est une réponse partielle et temporaire qui pourra soulager le taux d'effort immobilier des commerçants. Temporaire, car on peut raisonnablement supposer que l'ICC retrouvera au cours des prochains trimestres une évolution entre 1,5% et 3% (inférieure à l'ILC).

■ Performance globale 2008

La performance globale de Pierre Plus s'établit à 14,28 % en 2008. Elle cumule le rendement 2008 (revenu distribué

Ainsi, l'expertise réalisée fin 2008 par Atisreal Expertise valorise le patrimoine en progression de + 1,77 % à périmètre constant, après + 11,03 % fin 2007. En intégrant les acquisitions de l'année, l'expertise du patrimoine ressort à 61,87 M€.

De ce fait, le prix de souscription de la part de Pierre Plus restera fixé à 1 030,00 euros sur l'année 2009, et stabilise l'appréciation de la part à + 29 % depuis 2002.

Il est cependant rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et doit donc intégrer les cycles immobiliers sur un horizon similaire.

Le contexte actuel pèse sur la confiance des ménages et leur consommation ; les derniers indicateurs de confiance ne laissent pas espérer d'éclaircie à court terme. Les loyers commerciaux seront plus ou moins affectés selon leur typologie : ceux des centres commerciaux, qui comportent souvent une part variable sur le chiffre d'affaires, pourraient subir une correction de l'ordre de 10 à 15%. Ceux des commerces de centre ville, où l'offre est limitée, devraient rester stables. Seules les grandes enseignes, qui ont accepté des loyers très élevés pour pouvoir s'implanter dans les rues les plus prisées, supporteront difficilement la baisse de la consommation. Et ce, d'autant plus qu'elles se sont portées, en raison de leur format de vente, sur des surfaces hors normes pour du centre ville (> 500 m²). Enfin, les Parcs d'Activités Commerciales (PAC) ou "Retail Park" conserveront leurs niveaux de loyers dans la mesure où la fourchette des loyers est très étroite. Les boîtes à vendre qui ont été implantées hors des parcs structurés seront probablement les premières victimes de la raréfaction des consommateurs.

Après cinq années de hausse ininterrompue, les loyers des bureaux se stabilisent. Au quatrième trimestre 2008, le loyer facial moyen des bureaux franciliens s'établit à 321 €/m² (318 €/m² au second trimestre) mais baisse nettement dans le Quartier Central des Affaires de Paris, à 517 €/m² contre 545 €/m² au second trimestre. Pour le moment, le marché des utilisateurs de bureaux se montre moins impacté mais ne devrait pas être épargné par la recherche d'économies au travers de politiques de rationalisations et de regroupements.

2008 / prix de souscription au 31/12/2007, soit 5,63 %) et l'évolution du prix de souscription (+ 8,65 % en mars 2008).

■ Collecte quatrième trimestre 2008

Sur le quatrième trimestre 2008, la collecte s'établit à 5 049 060 euros, soit 4 902 parts souscrites par 79 associés.

Le capital de Pierre Plus est ainsi constitué de 78 756 parts au 31 décembre 2008.



■ Investissements et patrimoine

En 2008, Pierre Plus a investi 25,6 M€ dans deux ensembles commerciaux en province présentés dans le précédent bulletin trimestriel.

Par ailleurs, 6,78 M€ supplémentaires ont été engagés sur un ensemble commercial en état futur d'achèvement livrable en juin 2009.

Bourges - Saint Doulchard (18)

L'ensemble commercial acquis est localisé à Saint-Doulchard, à 2 km du centre ville de Bourges au sein de la zone commerciale Bourges Nord qui regroupe 79 enseignes, dont un hypermarché (Géant) avec sa galerie commerciale de 28 enseignes.

En cours de construction, il est situé en face de la zone dans laquelle Pierre Plus détient déjà six unités commerciales et bénéficie également de la proximité de l'hypermarché.

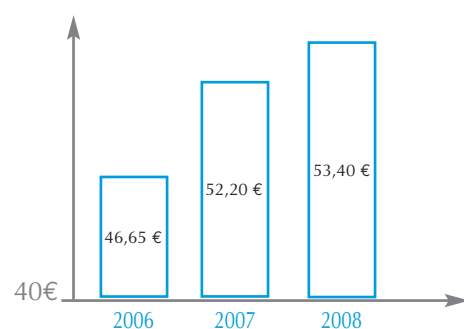
L'ensemble acquis est composé de quatre locaux mitoyens à usage de commerce, totalisant une surface de vente totale de 5 980 m², dotés d'un parking commun de 198 places. Quatre enseignes de premier plan en sont locataires : Boulanger (multimédia, informatique et électroménager du groupe Auchan), Intérieur's (équipement de la maison, luminaire et objets de décoration), Mondial Moquette (tapis, moquettes, parquets, décoration, peinture) et JYSK, chaîne d'origine danoise spécialisée dans la literie, meubles et objets de décoration).

Le prix est de 6,78 M€ acte en mains, ce qui permettra d'obtenir une rentabilité immédiate de 7,25%. La promesse de vente, signée le 18 décembre 2008, sera réitérée le 30 avril 2009.

■ Revenu trimestriel

Le revenu distribué au 4^e trimestre 2008 est laissé inchangé, à 13,35 € brut par part.

Le revenu brut distribué en 2008 s'élève à 53,40 € par part, sans prélèvement sur le report à nouveau et en progression de 2,30% par rapport à la distribution 2007.



Revenu brut annuel (pour une part ayant la jouissance tout au long de l'année)

■ Trésorerie de la SCPI

La trésorerie disponible est, de longue date, entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises, sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Cette gestion extrêmement prudente a permis à votre SCPI de ne pas être affectée par des actifs financiers dits "toxiques".

■ Organisme de Placement Collectif Immobilier - O P C I

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 homologuant les modifications du règlement général de l'AMF 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. En liaison avec votre Conseil de Surveillance, Ciloger vous communiquera l'information nécessaire pour vous permettre de choisir, le moment venu, en toute connaissance de cause.

Ciloger a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers, l'agrément de société de gestion d'OPCI qui lui permettra de poursuivre la gestion de votre société Pierre Plus, quelle que soit l'orientation que vous prendrez : maintien en la forme SCPI ou transformation en OPCI.

Capitaux collectés au 31 décembre 2008

	Année 2007	1 ^{er} trimestre 2008	2 ^e trimestre 2008	3 ^e trimestre 2008	4 ^e trimestre 2008
Nombre d'associés	602	914	988	1 081	1 152
Nombre de parts	35 740	65 294	70 985	76 892	78 756
Emission de parts nouvelles	12 095	29 729	5 691	8 323	4 902
Souscriptions compensées par des retraits	425	175	0	2 416	3 038
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	21 801 400	39 829 340	43 300 850	46 904 120	48 041 160
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	30 779 168	58 886 224	64 727 954	70 812 164	72 732 084

Valeur de réalisation au 01/01/2009 : 69 817 838 euros (sous réserve de certification par les Commissaires aux comptes).

Capitalisation au 31/12/2008 : 81 118 680 euros

Actualité fiscale

■ Prélèvements sociaux à la source sur les placements de trésorerie

Les prélèvements sur les revenus financiers réalisés au 4^{ème} trimestre par votre SCPI sont les suivants :

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : 29% (18% d'impôt + 11% 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 (11%), uniquement sur les revenus financiers, au moment de leur versement. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

■ Déclaration des revenus 2008 et ISF

Ciloger vous adressera en avril 2009 les éléments nécessaires à la déclaration des revenus de Pierre Plus, perçus au titre de 2008 (n° 2044).

Les prélèvements sociaux sur les revenus de l'épargne et du capital sont passés de 11% à 12,10% depuis le premier janvier 2009. L'augmentation de 1,10% est consacrée au financement du Revenu de Solidarité Active (RSA).

Les revenus financiers du premier trimestre 2009, qui seront mis en distribution au mois d'avril 2009, seront donc soumis en fonction de votre option, soit au prélèvement libératoire forfaitaire de 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux), soit à des prélèvements sociaux de 12,10%.

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 2009. La valorisation à prendre en considération est la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2008, qui s'établit à 937,30 euros.

Evolution du patrimoine

■ Acquisitions

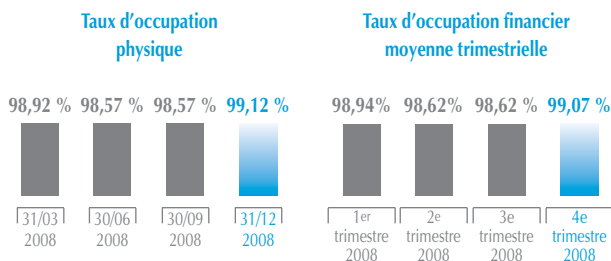
4 commerces en VEFA à Bourges-Saint Doulchard (18) (voir "Faits marquants").

■ Cessions : Néant

■ Surfaces vacantes : 327 m²

246 m² à Pointe-à-Pitre
81m² à Nancy

■ Taux d'occupation physique et financier au 31 décembre 2008



Revenus distribués

Période	Acompte payé en	Acompte par part en euros	Acompte en euros après prélèvement libératoire	Acompte en euros après prélèvements sociaux
1er trimestre 2008	avril 2008	13,35	13,03	13,23
2e trimestre 2008	juillet 2008	13,35	12,47	13,02
3e trimestre 2008	octobre 2008	13,35	12,06	12,86
4e trimestre 2008	janvier 2009	13,35	13,16	13,28
Total 2008		53,40	50,72	52,39
Rappel 2007		52,20	52,17 (*)	52,19 (*)

* Compte tenu du recours à l'emprunt, aucun produit financier n'a été constaté sur les trois premiers trimestres 2007.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2008, 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 et des arrondis, le calcul de l'acompte après prélèvement libératoire forfaitaire ou prélèvements sociaux

ci-dessus pourra donner un montant 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. Ainsi, le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont calculés au quatrième trimestre 2008 sur un montant imposable fiscal de 0,65 euros par part.

Marché secondaire des parts Situation au 31 décembre 2008

■ Sans intervention de la Société de Gestion

Période	Transactions réalisées		
	Nombre de parts cédées	Prix acheteur moyen constaté en euros	Prix vendeur moyen constaté en euros
Année 2008	0	0	0

Conditions de souscription et de cession des parts

■ Conditions de souscription du trimestre

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

Modalités de règlement

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Lieu de souscription

Les souscriptions sont reçues directement par Ciloger, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités par Ciloger.

Jouissance des parts

Les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.

Minimum de souscription

Tout associé nouveau doit souscrire au minimum deux parts.

■ Conditions de cession du trimestre

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

- Se faire rembourser sa part par la Société dans les conditions suivantes :
 1. Le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 937,30 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.
- Céder sa part en trouvant lui-même un acquéreur (transactions de gré à gré).
Les parts peuvent être acquises ou cédées sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation du transfert de ces parts.

Les frais de transfert s'élèvent à 135,39 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées. A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5 % de la somme revenant au cédant.

■ Procédure de cession

La notification de la demande de cession doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion. Les demandes de remboursement sont prises en considération par ordre chronologique de réception.

■ Effet de la cession

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. 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.

■ Frais de dossier

Si la mutation des parts s'opère dans le cadre d'une cession directe entre acheteur et vendeur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier, un forfait de 113,20 euros HT, soit 135,39 euros TTC en 2009.

Ce forfait est indexé en fonction de la variation de l'indice général INSEE (sous-indice 4009 E) au cours des 12 derniers mois de l'année N-1.

Directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF)

Ciloger, qui a décidé d'appliquer les prescriptions de cette directive à ses SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

Pierre Plus

Siège social et administration :
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Téléphone : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22 -
www.ciloger.fr

CILOGER S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros, Société de gestion de la SCPI Pierre Plus, a reçu l'agrément n°GP 07000043 en date du 10/07/2007.
La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°04-26 en date du 21/09/2004.

Pour tous renseignements,
veuillez contacter
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER
147, bd Haussmann - 75008 Paris
Tel : 01 56 88 91 92