

## Faits marquants

La crise financière initiée en 2007 par le phénomène du "subprime" a trouvé une nouvelle ampleur au cours de l'été, entraînant une crise financière majeure. Cette crise qui est avant tout financière, va avoir des répercussions sur de nombreux secteurs de l'économie.

Votre SCPI qui est investie majoritairement en commerces (88% de la valeur vénale) présente de nombreux atouts lui permettant d'appréhender cette période.

En effet, les murs commerciaux sont considérés comme présentant une meilleure résistance aux turbulences économiques, car ils disposent d'un bon couple rendement / risque. Cette résistance doit cependant être corrélée à l'évolution de la consommation des ménages qui peut avoir des répercussions sur les chiffres d'affaires des commerçants et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer. Il convient néanmoins de rappeler que sur les 60 dernières

années, seule l'année 1993 a connu une croissance négative de la consommation des ménages.

De plus, la politique d'investissement et de gestion locative menée par Ciloger a toujours été de privilégier la sécurité patrimoniale et la récurrence des revenus, et non le rendement à court terme certes attractif mais souvent porteur d'un risque plus élevé. Les derniers investissements réalisés par Pierre Plus en sont l'illustration.

Le patrimoine de votre SCPI est composé d'emplacements de qualité occupés par des locataires de premier plan ou à la signature confirmée. Cela se traduit par un taux d'occupation qui oscille de manière habituelle à un niveau élevé, proche de 99%.

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

## Conjoncture

En France, les derniers chiffres publiés indiquent que les dépenses des ménages de biens manufacturés ont subi une correction de 0,4% en juillet dernier et de 0,35% en août. Sur les deux mois d'été, seules les dépenses liées à l'alimentaire spécialisé évoluent favorablement. L'équipement de la maison s'est maintenu en juillet mais s'est réduit en août. Sur une période s'étendant de janvier à août 2008, la situation des commerces de pied d'immeubles est stable et les moyennes surfaces performant très légèrement (+ 0,5%).

Les soldes d'été se sont montrés globalement décevants pour les enseignes, tant des centres commerciaux que des retail parks. A Paris et dans les grandes villes de province, les rues commerçantes de première catégorie résistent mieux, soutenues par le marché du luxe, le prêt-à-porter et plus généralement l'équipement de la personne. Néanmoins, le comportement des enseignes nationales devient plus prudent, avec une approche plus sélective des emplacements et des surfaces, qui a notamment pour conséquence d'allonger les processus de décision et donc le rythme des implantations.

Le marché locatif des commerces se maintient, malgré un contexte économique qui pèse sur la consommation, la confiance et l'investissement. La rareté des surfaces disponibles sur les emplacements les plus prisés devrait contribuer au maintien des valeurs locatives de ces biens. Les emplacements secondaires et les petits commerces seront plus exposés à la baisse de la consommation, et les valeurs locatives pourraient en être affectées.

De ce fait, les actifs de qualité séduisent toujours les investisseurs dont la capacité d'engagement reste corrélée à leurs conditions de financement et à l'appréciation du risque locatif.

Certaines mesures telles la nouvelle loi sur la modernisation de l'économie (LME), adoptée en juillet dernier par le Parlement, ont pour objectif de soutenir la croissance et la consommation.

Cette loi modifie notamment les obligations liées à l'obtention d'une autorisation d'implantation commerciale dont le seuil est porté de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente à 1 000 m<sup>2</sup> et ne pourra qu'être favorable à l'ouverture de nouveaux magasins. En outre face à la progression élevée de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), un indice plus adapté à la réalité du commerce, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), a été mis en place par un accord interprofessionnel.

Pour ce qui concerne le marché des bureaux, l'environnement incertain et attentiste entraîne un phénomène de révision des rendements. En effet, les incertitudes du marché jouent en faveur des actifs les plus sûrs et rééquilibrent les valeurs en accentuant l'écart de rendement suivant la qualité de l'actif. La remontée des taux de rendement est avérée, jusqu'à plus de 1% en un an selon les secteurs et les typologies de produits.

Même si le volume global de la demande placée de bureaux s'est contracté de 20% sur les huit premiers mois de l'année, à 1,5 millions de m<sup>2</sup>, le seuil des 2,4 millions de m<sup>2</sup> pourrait être atteint en fin d'année (vs 2,7 millions de m<sup>2</sup> en 2007). Cette baisse importante s'explique par la prudence et l'attentisme accru des utilisateurs, ainsi que la raréfaction de l'offre neuve de grande taille. Certains pointent une pénurie d'offre neuve de bureaux en Ile-de-France dès 2010, accentuée par un risque de report de chantiers et de livraisons, liée à la dégradation des conditions de marché. En raison de la forte activité locative, notamment sur de grandes surfaces de qualité, neuves ou restructurées, la tension sur les loyers persiste : au second trimestre 2008, le loyer facial moyen des bureaux en Ile-de-France s'élevait à 318 €/m<sup>2</sup> contre 312 €/m<sup>2</sup> au premier trimestre. Après avoir beaucoup augmenté, les loyers "haut de gamme" tendent par contre à se stabiliser, et la concurrence entre surfaces sur des emplacements secondaires, qui sera plus forte à l'avenir, devrait conduire à des ajustements.

## Collecte troisième trimestre 2008

Sur le troisième trimestre 2008, la collecte s'établit à 8 572 690 euros, soit 8 323 parts souscrites par 107 associés.

Le capital de Pierre Plus est ainsi constitué de 76 892 parts au 30 septembre 2008.



### ■ [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Le nouveau site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr) a été récemment mis en ligne. Si vous retrouvez toutes les rubriques qui y figuraient auparavant, les informations disponibles ont été enrichies qualitativement et quantitativement.

La partie réservée aux associés a ainsi été complètement renouvelée dans son ergonomie et complétée dans son contenu. Les associés peuvent y trouver leurs informations administratives, fiscales et patrimoniales actualisées quotidiennement.

### ■ Investissements et patrimoine

Les deux dossiers évoqués dans le précédent bulletin trimestriel ont été concrétisés le 30/09/2008. Il s'agit de deux ensembles commerciaux en province acquis auprès d'un groupe familial britannique d'investissements immobiliers, pour un montant total de 25,65 M€.

#### Bourges - Saint Doulchard (18)

Les actifs acquis sont localisés 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 avec sa galerie commerciale de 28 enseignes.



L'investissement est composé de six locaux mitoyens à usage de commerce, situés au milieu de la zone commerciale à proximité de l'hypermarché, totalisant une



surface de 5 990 m<sup>2</sup> avec un parking de 266 places. Six enseignes sont locataires de l'ensemble (Casa, Kéria, Maisons du Monde, Chaussland, La Halle aux Vêtements, Cultura).

Le prix d'acquisition est de 13 672 800 € acte en mains, ce qui permet d'obtenir une rentabilité immédiate nette de 6,32%.

Par ailleurs, de nouvelles fonctionnalités, telles que l'accès à l'historique de mouvements de parts ou l'état des nantisements ont été ajoutées.

L'accès à cette partie étant crypté, il faut pour y accéder en faire la demande auprès de Ciloger, qui vous fera parvenir vos codes d'accès dans les plus brefs délais. Si vous étiez déjà en possession de ces codes d'accès, ces derniers demeurent valables et vous pouvez d'ores et déjà vous connecter à ces pages sécurisées.

#### Châteauroux - Saint Maur (36)

L'investissement est localisé dans un parc d'activité commerciale, situé sur la commune de Saint-Maur (36) à environ 8 km au sud est de Châteauroux, qui regroupe 81 enseignes de premier plan. Il est situé dans la partie sud de la zone commerciale, qui se développe en parc d'activité de type dernière génération, d'une accessibilité aisée grâce à la proximité immédiate de l'autoroute A20.

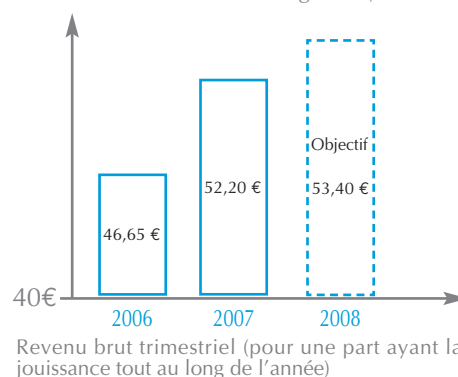
Les sept cellules commerciales acquises en pleine propriété, totalisant 5 995 m<sup>2</sup> et dotées d'un parking de 293 places, sont louées à des enseignes nationales à la signature confirmée (Casa, La Grande Récré, La Halle, La Halle aux Chaussures, ...). L'investissement de 11 972 900 € acte en mains permet d'obtenir une rentabilité immédiate nette de 6,67%.

Par ailleurs, les actifs sont situés à 100 mètres d'un projet de transfert d'un hypermarché de 3 500 m<sup>2</sup>, ce qui est porteur à terme d'une valorisation supplémentaire de la zone.

D'autres investissements sont en cours d'étude. Parmi les plus avancés, figure une petite galerie commerciale de centre ville en région parisienne pour un montant de 4 M€. Par ailleurs, le marché des bureaux n'est pas à exclure dans un contexte de reprise des rendements et de résistance des loyers. Compte tenu de la conjoncture, Ciloger continue comme par le passé à privilégier les emplacements et la qualité des locataires, même si cela peut parfois induire des délais de sélection et d'analyse allongés.

### ■ Revenu trimestriel

Le revenu distribué est laissé inchangé à 13,35 € brut par part.



### ■ 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 30 septembre 2008

	Année 2007	1 <sup>er</sup> trimestre 2008	2 <sup>e</sup> trimestre 2008	3 <sup>e</sup> trimestre 2008
Nombre d'associés	602	914	988	1 081
Nombre de parts	35 740	65 294	70 985	76 892
Emission de parts nouvelles	12 095	29 729	5 691	8 323
Souscriptions compensées par des retraits	425	175	0	2 416
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	21 801 400	39 829 340	43 300 850	46 904 120
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	30 779 168	58 866 224	64 727 954	70 812 164

Valeur de réalisation calculée au 01/01/2008 : 32 661 152 euros

Capitalisation au 30/09/2008 : 79 198 760 euros

## Actualité fiscale

### ■ Prélèvements sociaux à la source sur les placements de trésorerie

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les prélèvements sur les revenus financiers versés 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.

## Evolution du patrimoine

### ■ Acquisitions

7 commerces à Châteauroux - Saint Maur (36) - Centre d'activité commerciale "Porte Sud".

6 commerces à Bourges - Saint Doulchard (18) (Voir "Faits marquants").

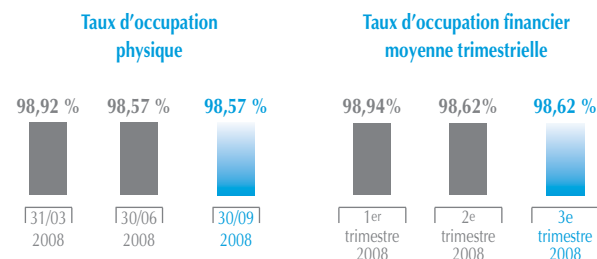
### ■ Cessions : Néant

### ■ Surfaces vacantes : 327 m<sup>2</sup>

246 m<sup>2</sup> (Pointe-à-Pitre)

81m<sup>2</sup> (Nancy) livrés en 2008 (VEFA)

### ■ Taux d'occupation physique et financier au 30 septembre 2008



## Revenus distribués

Période	Acompte payé en	Acompte par part en euros	Acompte en euros après prélèvement libératoire	Acompte en euros après prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	avril 2008	13,35	13,03	13,23
2 <sup>e</sup> trimestre 2008	juillet 2008	13,35	12,47	13,02
3 <sup>e</sup> trimestre 2008	octobre 2008	13,35	12,06	12,86
Rappel 2007		52,20	52,17 (*)	52,19 (*)

\* Compte tenu du recours de 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<sup>er</sup> juillet 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 que vous avez 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 troisième trimestre 2008 sur un montant imposable fiscal de 4,46 euros par part.

## Marché secondaire des parts Situation au 30 septembre 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
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	0	0	0
2 <sup>e</sup> trimestre 2008	0	0	0
3 <sup>e</sup> trimestre 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

#### Lieu de souscription

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

#### Minimum de souscription

Tout associé nouveau doit souscrire au minimum deux parts.

### Modalités de règlement

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

### Jouissance des parts

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

### ■ 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 132,34 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 110,65 euros HT, soit 132,34 euros TTC en 2008.

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 choisi 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