

Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2012

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2012

Prix de souscription : 1 066,00 €
2 935 associés
210 716 parts

Valeur de réalisation 2011 :
185 959 746 € (926,71 €/part)

Capitalisation : 224 617 926 €
(au prix de souscription)

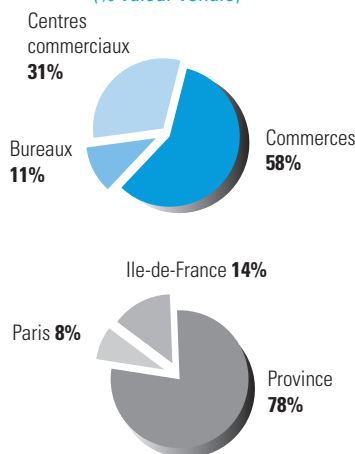
Parts en attente de retrait : 0

Distribution brute prévisionnelle 2012 :
49,20 €

Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2012 : 4,70 %
(Distribution prévisionnelle 2012 /
prix acquéreur moyen 2012)

**Taux d'occupation
financier : 98,51%**
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion
CILOGER

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française se réduit fortement, et est désormais espérée à 0,4% en 2012 contre 1,7% l'année dernière. Le pouvoir d'achat, pénalisé par le ralentissement des revenus d'activité et les hausses d'impôts, est anticipé en baisse de -1,2% sur l'ensemble de l'année. Si l'indice de confiance des ménages enregistre une progression depuis mars dernier, les dépenses de consommation sont attendues en faible augmentation de 0,2% sur l'année, identique à 2011, les ménages continuant à constituer de l'épargne de précaution dans un environnement incertain.

Le premier semestre 2012 a connu le volume d'investissement en immobilier d'entreprise le plus élevé depuis 2009, avec 6,3 Mds € dont 4,2 Mds € pour le seul second trimestre. Concernant les commerces, qui représentent 1,3 Md€ d'investissements au premier semestre, les tendances observées ces derniers mois sont confortées. Les enseignes se concentrent sur les sites les plus sécurisés, les valeurs locatives restent très élevées sur les axes « prime » et n°1 en centre-ville, dans les centres commerciaux à dimension régionale et dans les meilleures zones d'activités commerciales. Il faut noter que l'activité la plus favorable a été enregistrée par les rues marchandes de centre-ville, la conjoncture restant moins pénalisante pour les achats de proximité. Parallèlement, les acheteurs en fonds propres (SCPI, assureurs, institutionnels, ...) faisant toujours preuve d'appétence pour investir dans l'immobilier commercial de qualité, les taux de rendement immobiliers des meilleurs emplacements ou peu risqués se maintiennent à des niveaux bas, voire même reculent sur certains segments de marché.

Les actifs de bureaux représentent 73% des transactions du semestre, encore très massivement concentrées (80%) sur l'Ile-de-France. A l'instar de ce qui est observé sur les commerces, l'intérêt des investisseurs se porte sur les secteurs les plus matures et sur des emplacements incontestables. Evolution notable, les investisseurs étrangers, moins présents au premier trimestre, ont opéré un retour en force au cours du second trimestre, pour finalement représenter 51% des transactions du premier semestre de l'année.

Durant le second trimestre 2012, dans le cadre d'une collecte toujours maîtrisée, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 2%, représentant un montant trimestriel de souscriptions nettes de 3,9 M€. Depuis le début de l'année, le nombre de parts est en augmentation de 5%, soit des capitaux collectés de 10,5 M€.

Au cours de ce même trimestre, PIERRE PLUS, a réalisé l'acquisition du centre commercial « Grand Tour 1 » situé sur la commune de Sainte-Eulalie (33), à proximité de Bordeaux. Cet actif, appartenant à un hypermarché Leclerc, regroupe 56 locataires à dominante nationale sur près de 11 300 m². Il bénéficie d'une excellente visibilité et accessibilité au cœur d'une zone à forte commercialité. Négocié pour un prix de 55 M€, l'acte authentique a été signé mi-avril. Cette acquisition a épuisé les fonds qui étaient encore disponibles à l'investissement et a nécessité l'utilisation de la facilité de caisse autorisée par l'assemblée générale. Néanmoins, la recherche de biens correspondant à la stratégie de PIERRE PLUS est poursuivie, en donnant la priorité à la qualité des acquisitions. A cet égard, CILOGER étudie en concertation avec votre Conseil de Surveillance la mise place de dispositions permettant d'appréhender des opportunités tout en conservant les équilibres fondamentaux de votre SCPI.

Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion de place quant aux calculs et publications des principaux indicateurs des SCPI a été menée par les sociétés de gestion regroupées au sein de l'ASPIIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Des modalités nouvelles, concernant notamment le taux d'occupation financier et les ratios de rendement, devraient ainsi être prochainement validées par l'AMF.

Dans la mesure où les taux d'occupation de PIERRE PLUS communiqués étaient déjà conformes à la nouvelle méthodologie de calcul, c'est à dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclusion d'immeubles pour quelque raison que ce soit, cela n'entraînera pas de distorsion dans la publication de ces taux. Ainsi, le taux d'occupation financier de votre SCPI se maintient à un niveau élevé, proche de 99%, et le taux d'encaissement des loyers s'établit à 94,5%.

Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur moyen de ladite année. Un taux 2012 est indiqué sur le présent bulletin, sur la base de l'objectif de distribution 2012 et le prix de souscription moyen calculé sur le premier semestre 2012 (qui prend en compte l'augmentation du prix de souscription intervenue en mars 2012). Autre indicateur préconisé, le taux de rendement interne (TRI) a été indiqué dans le dernier rapport annuel de votre SCPI.

L'assemblée générale ordinaire du mercredi 20 juin 2012, qui portait notamment sur l'approbation des comptes de l'exercice 2011 et sur l'autorisation de vendre des actifs ne correspondant plus à la politique d'investissement, s'est tenue avec un quorum de 45,86%. Elle a approuvé les sept résolutions présentées avec une large majorité variant de 94,75% à 99,42% (voir rubrique « Vie sociale »).

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance renouvelée dans la société de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Evolution du capital

	31/12/2011	1 ^{er} trimestre 2012	2 ^{ème} trimestre 2012
Nombre d'associés	2 790	2 894	2 935
Nombre de parts	200 667	207 048	210 716
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		6 863	4 151
Souscriptions compensées par des retraits		482	483
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	122 406 872	126 299 280	128 536 760
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	198 300 414	204 889 434	208 799 522

Le prix acquéreur moyen de l'exercice 2012 est de 1 046,43 € au 30 juin 2012.

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés sur le marché primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives. Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais de souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Evolution du patrimoine

Arbitrages : Néant

Investissements

- Sainte-Eulalie (33)
Centre commercial : 56 locataires - 11 323 m² - 55 M€ (13/04/2012)



Sainte-Eulalie (33) –
« Grand Tour 1 »

Mouvements locatifs

Locations :

- Saint-Doulchard (18) – 650 m²
- Millau (12) – 358 m²

Libérations :

- Saint-Doulchard (18) – 650 m²
- Millau (12) – 358 m²
- Pointe-à-Pitre (97) – 251 m²

Superficie du patrimoine : 87 683 m² - Surface vacante : 826 m²

Deux nouveaux baux ont été signés, avec une progression globale des loyers de 2%.

Par ailleurs, quatre renouvellements de baux portant sur 3 143 m² ont été opérés sur les sites de Saint-Doulchard (18) et Millau (12).

Taux d'occupation

Taux d'occupation physique



Taux d'occupation financier 2012*(trimestriel)



Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2012	16/04/2012	12,30 €	12,17 €	11,93 €
2 ^{ème} trimestre 2012	17/07/2012	12,30 €	12,21 €	12,05 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} avril 2012 (souscription effectuée avant le 1^{er} mars 2012), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) multiplié 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.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française. Les taux de rendement de ces supports, qui étaient de l'ordre de 1,30% à la fin du premier trimestre, ont brutalement chuté au cours du second trimestre, impactés par la politique de taux de la Banque Centrale Européenne. Ils sont ainsi devenus inférieurs à 1% en fin de période. Les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés au premier trimestre 2012 sur un montant fiscalement imposable de 0,66 euro par part.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2012 ressort à 4,70%. Ce taux se détermine par la division entre d'une part la distribution brute prévisionnelle 2012 avant prélèvements libératoire et sociaux, et d'autre part la moyenne des prix de parts acquéreur constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives du premier semestre 2012.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 16 et le 20 octobre 2012.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace 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, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Vie sociale

L'assemblée générale ordinaire du 20 juin 2012 s'est tenue avec un quorum de 45,86% (95 849 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 208 983 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 25 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1: 99,22% oui, 0,45% non, 0,28% abstention, 0,04% nul ; Résolution n° 2: 99,35% oui, 0% non, 0,61% abstention, 0,04% nul ; Résolution n° 3: 98,96% oui, 0,29% non, 0,71% abstention, 0,04% nul ; Résolution n° 4: 99,42% oui, 0% non, 0,54% abstention, 0,04% nul ; Résolution n° 5: 98,83% oui, 0,17% non, 0,96% abstention, 0,04% nul ; Résolution n° 6: 94,75% oui, 2,76% non, 2,45% abstention, 0,04% nul ; Résolution n° 7: 98,30% oui, 0,18% non, 1,48% abstention, 0,04% nul.

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	456,00 €
Prix de souscription	1 066,00 €

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 quatrième 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 968,74 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 premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur les registres de la SCPI.

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, fixé à 142,41 euros TTC au 1^{er} janvier 2012, 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).

Depuis le début de l'année, 15 parts ont été échangées de gré à gré, pour un montant total hors droits de 13 798 euros.



Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers s'établit à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux) depuis le 1^{er} janvier 2012. (Le taux des prélèvements sociaux sera porté à 15,5% à compter du 1^{er} juillet 2012).

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix 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. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Organisme de Placement Collectif Immobilier

L'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2011, réunie en seconde convocation, a approuvé à 97,17% une résolution visant au maintien de PIERRE PLUS sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa 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.

Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI PIERRE PLUS n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à CILOGER des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI PIERRE PLUS publiées par CILOGER ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats-Unis d'Amérique.



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.

