

Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2011

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/12/2011
Prix de souscription : 1 030,00 €
2 790 associés
200 667 parts
Valeur de réalisation 2010 :
95 495 652 € (904,81 €/part)
Capitalisation : 206 687 010 €
 (au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0
Rendement prévisionnel 2012 :

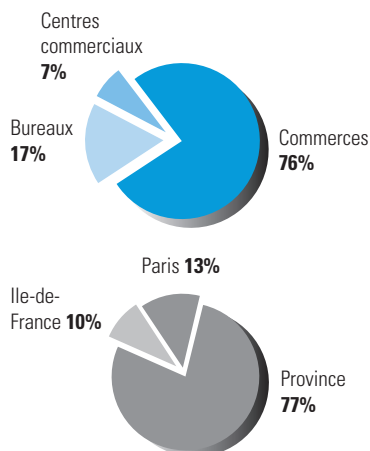
 entre 4,5% et 4,8%
 (Revenu brut prévisionnel 2012 /
 prix de souscription au 31/12/2011)

Taux d'occupation financier : 98,76%

(trimestriel)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Permettez nous tout d'abord de vous adresser pour 2012, au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

La croissance de l'économie s'est fortement ralentie au cours des derniers trimestres pour atteindre au global 1,5% sur l'année 2011. Avec la faiblesse de l'activité, la situation sur le marché de l'emploi se détériore encore, avec un niveau de chômage attendu à 10% d'ici six mois. Conséquence, la faiblesse de la confiance des ménages pèse fortement sur la consommation : après une hausse de 1,3% en 2010, la consommation des ménages ne progresserait que de 0,6% en 2011 (0,5% estimé pour 2012).

Un volume d'environ 2 milliards d'euros investis en commerces est attendu pour 2011, contre 2,5 milliards d'euros en 2010. Les boutiques et pieds d'immeubles des centres-villes, dont les montants unitaires sont accessibles et qui sont le produit de prédilection des SCPI, ont représenté 35% des échanges. La pénurie de produits de qualité continue de contraindre les transactions et de maintenir la pression sur les taux de rendements locatifs, qui sont globalement stabilisés à des taux situés entre 5% et 7% pour la plupart des biens (les meilleurs actifs et emplacements étant valorisés entre 4% et 5%).

L'aggravation de la crise des dettes souveraines et la volatilité des marchés actions confortent la dimension de valeur refuge de l'immobilier, ce dont devraient profiter les commerces, et en particulier ceux situés sur des emplacements n°1. Mais l'anticipation d'un ralentissement économique exacerbe la prudence des acteurs et bloque toute velléité d'ouverture dans les stratégies d'acquisition. Les investisseurs resteront donc en 2012 très sélectifs et continueront à privilégier les meilleurs actifs, sécurisés à des niveaux de loyers soutenables.

En matière d'immobilier de bureaux, le volume des transactions s'établit à environ 12 milliards d'euros. Il s'agit d'une bonne année pour le marché de l'investissement dans un contexte difficile pour les financements bancaires. Le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens est compris entre 4,50% et 5%, un niveau stable depuis 1 an. Pour tous les autres secteurs géographiques de la région parisienne, ainsi que sur les marchés des principales métropoles de province, la compression des taux est également terminée. A titre d'exemple, les transactions d'immeubles « prime » à Marseille, Lyon et Lille sont réalisées entre 6% et 6,30%, et le marché est en dessous de 7% pour la plupart des métropoles régionales.

Signe de l'attractivité en général de l'investissement dans la pierre, et en particulier dans votre SCPI, le nombre de parts a augmenté de 90% en 2011, représentant un montant de souscriptions nettes de près de 98 M€. Parallèlement, le patrimoine de PIERRE PLUS a augmenté de 50% en valeur d'achat. D'une superficie de plus de 70 000 m², il est localisé sur 58 sites différents composé à 83% de murs de commerces et à 17% de bureaux. L'expertise réalisée fin 2011 par BNP Paribas Real Estate valorise le patrimoine à 138,7 M€, en progression de 3,1% à périmètre constant.

Au cours du trimestre, votre SCPI a concrétisé un nouvel investissement en bureaux et neuf en murs de commerces, pour un montant total de 34,3 M€. Ces acquisitions bénéficient de taux de rendements immobiliers compris selon les typologies entre 5,3% et 7%.

Le premier investissement porte sur un immeuble de bureaux situé à Toulouse (31), dans la zone tertiaire Airbus, acquis pour 14,3 M€. Construit et livré en 2008, l'actif est entièrement loué à la société Sogeti, filiale de Cap Gemini. Le second investissement, réalisé pour 6,3 M€, porte sur un portefeuille de sept boutiques en pieds d'immeubles, toutes implantées dans des zones à la commercialité avérée à Paris et en banlieue limitrophe. A ensuite été concrétisée l'acquisition d'un supermarché à Hyères (83) pour 7,65 M€. Exploité depuis quarante ans par le groupe Casino, il bénéficie d'une excellente situation au sud du centre-ville. Enfin, l'acquisition d'un ensemble de 16 boutiques dans la galerie du centre commercial Géant Cap du Crès à Millau (12) a été négociée pour 6 M€. Ouvert en 1986 et adossé à un hypermarché Géant, cet ensemble commercial, bénéficie d'une zone de chalandise captive. Les boutiques acquises par CILOGER comptent plusieurs enseignes nationales telles que Casa, Jennyfer ou le Crédit Agricole.

CILOGER poursuit activement la recherche d'actifs pour le compte de PIERRE PLUS, en commerces ou en immobilier de bureaux en fonction des opportunités d'investissements, en privilégiant des locaux situés dans des zones avérées ou de chalandise dense et présentant le meilleur potentiel.

La distribution brute par part du quatrième trimestre 2011 a été conservée à 13,65 euros. Toutefois, les caractéristiques actuelles du marché de l'investissement, très concurrentiel et focalisé sur les actifs répondant à la stratégie d'investissement de PIERRE PLUS, sont un frein à l'acquisition rapide d'actifs de qualité. Par ailleurs, la contraction des taux de rendements immobiliers affectant les investissements réalisés en 2011 ou en cours d'étude, le rendement global de la SCPI pour l'année 2012, calculé sur le prix d'acquisition au 1^{er} janvier 2012 (1 030 €), devrait être compris entre 4,5% et 4,8%. Afin de permettre une meilleure adéquation entre investissements et collecte, CILOGER soumettra au premier trimestre 2012 à votre Conseil de surveillance des propositions de dispositions permettant de mieux réguler la collecte, et donc la trésorerie disponible pour investir dans l'immobilier.

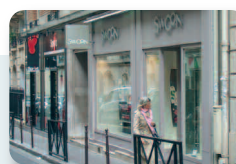
Evolution du capital

	Année 2010	1 ^{er} trimestre 2011	2 ^{ème} trimestre 2011	3 ^{ème} trimestre 2011	4 ^{ème} trimestre 2011
Nombre d'associés	1 566	1 848	2 247	2 533	2 790
Nombre de parts	105 542	122 548	155 172	183 337	200 667
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	23 595	18 153	33 130	28 504	17 611
Souscriptions compensées par des retraits	1 002	1 147	506	339	281
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	64 380 620	74 754 280	94 654 920	111 835 570	122 406 872
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	100 321 664	117 837 844	151 440 564	180 450 514	198 300 414

Evolution du patrimoine

Arbitrages : Néant Investissements

- Toulouse (31) : Chemin de l'Espèssière
Immeuble de bureaux : 6 528 m² - 14,3 M€ (28/10/2011)
- Paris (7^{ème}) : 72, rue Saint-Dominique
Commerce pied d'immeuble (Optique) : 84 m² - 1,29 M€ (13/12/2011)
- Paris (16^{ème}) : 41, rue Vital
Commerce pied d'immeuble (Prêt-à-porter) : 61 m² - 0,75 M€ (13/12/2011)
- Paris (16^{ème}) : 1, rue d'Auteuil
Commerce pied d'immeuble (Pompes funèbres) : 31 m² - 0,36 M€ (13/12/2011)
- Paris (17^{ème}) : 104, avenue de Villiers
Commerce pied d'immeuble (Prêt-à-porter) : 207 m² - 2,01 M€ (13/12/2011)

Paris – rue Vital (16^{ème})Paris – avenue de Villiers (17^{ème})

Millau (83)

- Levallois-Perret (92) : 32, boulevard du Président Wilson
Commerce pied d'immeuble (Prêt-à-porter) : 45 m² - 0,78 M€ (13/12/2011)
- Vincennes (94) : 7/9, rue du Château
Commerce pied d'immeuble (Prêt-à-porter/2 boutiques) : 106 m² - 1,13 M€ (13/12/2011)
- Hyères (83) : 38, boulevard Geoffroy Saint-Hilaire
Supermarché de proximité : 4 502 m² - 7,65 M€ (13/12/2011)
- Millau (83) : centre commercial Géant Cap du Crès
Galerie commerciale (16 boutiques) : 4 502 m² - 6,03 M€ (13/12/2011)

Mouvements locatifs

Locations :

- Reims (51) - 23 cours Langlet : 245 m²
- Lyon (69) - 94 rue Mercière : 111 m²

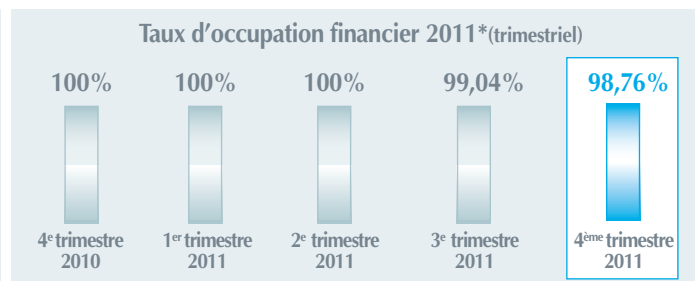
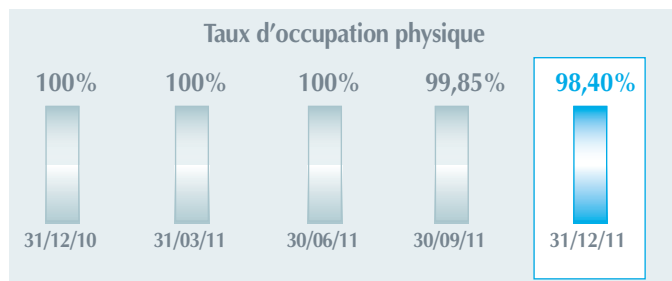
Libérations :

- Reims (51) - 23 cours Langlet : 245 m²
- Lyon (69) - 94 rue Mercière : 111 m²

Superficie du patrimoine : 70 780 m² - Surface vacante : 428 m²

Deux nouveaux baux ont été signés, sans période de vacance et avec des progressions de loyers de 5% et 22% (Reims), qui ont par ailleurs permis à PIERRE PLUS de percevoir 300 K€ de droits d'entrée.

Taux d'occupation



Le taux d'occupation financier est le rapport entre les loyers effectivement facturés, et ceux qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2011	15/04/2011	13,65 €	13,65 €	13,65 €
2 ^{ème} trimestre 2011	15/07/2011	13,65 €	13,58 €	13,47 €
3 ^{ème} trimestre 2011	14/10/2011	13,65 €	13,58 €	13,49 €
4 ^{ème} trimestre 2011	13/01/2012	13,65 €	13,45 €	13,16 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} octobre 2011 (souscription effectuée avant le 1^{er} août 2011), 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 sécurisés, émis par de grandes banques françaises. Les taux de rendement de ces supports, bien qu'en progression sur l'année 2011, passant de 1% à 1,75% en fin de 4^{ème} trimestre, demeurent modérés. Les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés au quatrième trimestre 2011 sur un montant fiscalement imposable de 1,51 euro par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 2012.

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, par la suite, 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 deux possibilités :

1. Le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 935,30 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.

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, 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).

Durant l'année, 112 parts ont été échangées de gré à gré au mois de décembre, pour un montant total hors droits de 104 652 euros.



Fiscalité

Loi de finances 2012 et changements au 1^{er} janvier 2012

Le taux d'imposition sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI passe de 19% à 24% à compter du 1^{er} janvier 2012. Le prélèvement libératoire forfaitaire s'établira donc à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% 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 (13,50%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2011 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2012 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de PIERRE PLUS, perçus au titre de 2011 (n° 2044). Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2011, qui s'établit à **935,30 euros**.

Régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

La loi de Finances rectificative pour 2011, adoptée en septembre 2011, a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières qui s'applique aux particuliers détenant un bien secondaire ou locatif, en direct ou via une SCPI.

Le nouveau régime ne pratique aucun abattement en cas de cession durant les cinq premières années. Ensuite, entre 5 ans et 17 ans de détention, la plus value brute imposable est réduite de 2% par an, puis de 4% entre 18 ans et 24 ans de détention, et enfin de 8% après 25 ans, pour atteindre une exonération entière au bout de 30 ans. L'application de ce nouveau régime porte sur les cessions faisant l'objet d'un acte authentique à compter du 1^{er} février 2012.

Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000 euros par cession, et notamment de parts de SCPI, pratiqué sur la plus value-imposable, a été supprimé. La taxation globale des plus-values immobilières s'établit à 32,5% (19% d'impôt + 13,5% de prélèvements sociaux) pour les gains enregistrés lors de la vente de biens immobiliers (immeubles ou parts de SCPI).

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.

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.

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.

