



Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2011

SCPI

## Bulletin trimestriel

**Au 31/03/2011**

Prix de souscription : 1 030,00 €  
1 848 associés  
122 548 parts

Valeur de réalisation 2010 :  
95 495 652 € (904,81 €/part)  
(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

Capitalisation : 126 224 440 €  
(au prix de souscription)

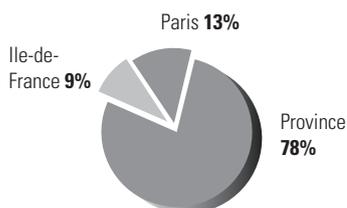
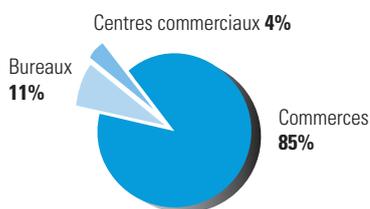
Parts en attente de retrait : 0

Revenu brut prévisionnel 2011 :  
54,60 €

Rendement prévisionnel 2011 : 5,30%  
(Revenu brut prévisionnel 2011 / prix de souscription au 31/12/2010)

**Taux d'occupation financier : 100%**  
(trimestriel)

**Patrimoine**  
(% valeur vénale)



Société de gestion

# CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Les anticipations économiques pour 2011 restent modestes. Le consensus des analystes s'attend à une croissance modérée du PIB, conséquence des mesures de rigueur annoncées et à venir, et communes à la quasi totalité de la zone euro, ce qui pénaliserait la consommation intérieure et le commerce extérieur. Ainsi, la consommation privée devrait croître de seulement 1% en 2011, en raison d'un chômage stable, proche des 10% de la population active, et de la diminution graduelle du soutien public à la consommation. 2011 s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage qui pourrait être plus prononcé en 2012.

Comme à son habitude, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise au premier trimestre s'établit à un niveau inférieur à celui du dernier trimestre de l'année précédente. Autour de 2 milliards d'euros au premier trimestre 2011, il est toutefois en hausse de 34% par rapport au premier trimestre 2010.

Les commerces représentent 20% du volume total, avec 70% des signatures en province. Les investisseurs restent très attachés à la qualité technique des actifs (43% du volume investi dans le neuf ou récent) et aux meilleures localisations. Les anticipations de remontée des taux d'intérêt contribuent à la stabilisation des taux des meilleurs emplacements commerciaux (sites « prime »). De même, la préférence des enseignes reste aux rues n°1 et 1 bis, dans le cœur de Paris et des plus grandes métropoles. Cette recherche de surfaces significatives en cœur de ville permet une bonne résistance des valeurs locatives, y compris pour des magasins sur plusieurs niveaux.

En matière d'immobilier de bureaux, les taux de rendement sont restés stables pour les bureaux « prime » parisiens, entre 4,5% et 5%, et à La Défense, autour de 6%. Pour tous les autres secteurs géographiques de la région parisienne, ainsi que sur les marchés de Lyon et Marseille, les taux de rendement sont toujours orientés à la baisse, mais de façon modérée (entre 15 et 25 points de base). D'une manière générale, en matière de loyers, une légère progression est constatée, à l'exception de la première couronne parisienne.

Durant le premier trimestre 2011, votre SCPI n'a pas démenti son attractivité, avec une collecte avoisinant les 18,7 millions d'euros, soit en trois mois 77% de la collecte réalisée sur l'intégralité de l'année 2010. Dans un marché de l'investissement très concurrentiel, CILOGER souhaite investir ces fonds en conservant un niveau de rigueur préservant l'équilibre et la sécurité du patrimoine immobilier de votre SCPI. Par prudence, l'objectif de distribution annuel a donc été abaissé, tout en conservant un rendement prévisionnel de 5,3%, performance significative pour une SCPI à capital variable dans l'environnement économique actuel. A cet égard, les taux d'occupation de votre patrimoine se maintiennent à 100% et le taux d'encaissement des loyers reste très élevé, à 99,4%.

Une promesse d'achat a été signée au mois de mars pour un montant de l'ordre de 2 millions d'euros. Elle porte sur un local commercial de 2 400 m<sup>2</sup>, loué à une enseigne nationale de forte notoriété (GIFI), et situé en région parisienne (77), dans une zone à la chalandise importante. Cette opération, qui sera détaillée dans le prochain bulletin trimestriel, bénéficie d'un loyer cohérent avec son emplacement et d'un taux de rendement attractif dans le marché actuel. Par ailleurs, quatre dossiers d'investissements totalisant 17,8 millions d'euros sont actuellement à l'étude. Y figure notamment un local commercial au cœur de Paris (6<sup>ème</sup> arrondissement) dont l'acquisition devrait intervenir au cours du mois de mai.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2010 se tiendra le mardi 21 juin 2011 à 11h30 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte, car, en concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER vous proposera une résolution à caractère extraordinaire visant à vous prononcer sur le maintien préconisé de PIERRE PLUS sous la forme de SCPI, et donc sur sa non transformation en OPCV.

Par conséquent, si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée début juin à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Nous espérons vous retrouver nombreux à l'assemblée annuelle, qui est l'occasion d'engager le débat avec la société de gestion.

**Laurent FLÉCHET**

Président du Directoire - CILOGER

## Evolution du capital

	Année 2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011
Nombre d'associés	1 566	1 848
Nombre de parts	105 542	122 548
Emission de parts nouvelles	23 595	18 153
Souscriptions compensées par des retraits	1 002	1 147
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	64 380 620	74 754 280
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	100 321 664	117 837 844

## Evolution du patrimoine

**Arbitrages :** Néant

### Investissements sous promesse

- Savigny-le-Temple (77) : 139-147 rue de l'Industrie  
Local commercial (2 400 m<sup>2</sup>) – 2,06 millions d'euros (07/03/2011)

### Mouvements locatifs

#### Locations :

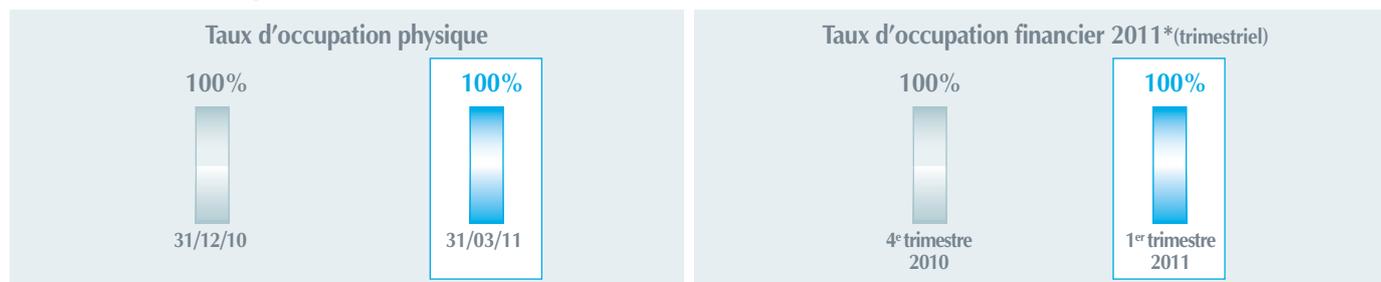
- Lyon (69) : 100 m<sup>2</sup>

#### Libérations :

- Lyon (69) : 100 m<sup>2</sup>

Superficie du patrimoine : 48 007 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 0 m<sup>2</sup>

### 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 <sup>er</sup> trimestre 2011	15/04/2011	13,65 €	13,65 €	13,65 €

\* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> janvier 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. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont faibles, de l'ordre de 1%. Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au premier trimestre 2011 sur un montant fiscalement imposable de 0,01 euro par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 juillet 2011.

**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

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au mardi 21 juin 2011 à 11h30 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann.

Cette assemblée générale sera une assemblée mixte. En effet, il appartient aux associés de PIERRE PLUS, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI. En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER propose aux associés de PIERRE PLUS de se prononcer sur cette question dès juin 2011, en préconisant le maintien sous la forme de SCPI.

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à ces assemblées, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée début juin. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 943 parts (sur la base du nombre de parts arrêté au 31 mars 2011) ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

## 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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>1 030,00 €</b>

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, actuellement de 139,89 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

Aucune cession de gré à gré 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 : 31,30% (19% d'impôt + 12,30% 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 (12,30%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

### Déclaration des revenus 2010 et ISF

CILOGER vous a adressé les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2010. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 (à compter du 26 avril 2011) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

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 2011. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2010, qui s'établit à 934,39 euros.

## 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.

En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER vous proposera, lors de l'assemblée générale mixte du 21 juin 2011, une résolution à caractère extraordinaire visant à vous prononcer sur le maintien préconisé de PIERRE PLUS sous la forme de SCPI, et donc sur sa non transformation en OPCI. Vous recevrez les textes des résolutions ainsi que les différents rapports (Conseil de surveillance, société de gestion) avec votre dossier de convocation.

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<sup>er</sup> 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](http://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](http://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.

