

Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2011

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2011

Prix de souscription : 1 030,00 €
2 247 associés
155 172 parts

Valeur de réalisation 2010 :
95 495 652 € (904,81 €/part)

Capitalisation : 159 287 160 €
(au prix de souscription)

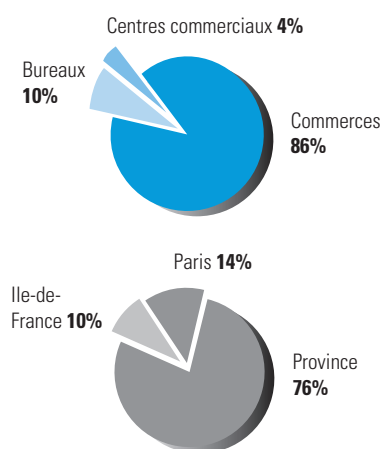
Parts en attente de retrait : 0

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,

Suite à une augmentation trimestrielle du PIB supérieure aux attentes, l'OCDE a relevé ses prévisions de croissance pour la France en 2011 de 1,6% à 2,2%. Néanmoins, les tensions inflationnistes perdurent (2,7% en juin 2011), et le cycle de resserrement du taux de la Banque Centrale Européenne s'est poursuivi, ce qui pourrait générer un risque de ralentissement de la croissance des économies européennes. Si les dépenses des ménages connaissent une évolution stable depuis le quatrième trimestre 2010, à 0,4% par trimestre, l'augmentation du pouvoir d'achat a quant à elle légèrement décéléré (+0,2% au premier trimestre 2011) pénalisant ainsi les perspectives de vente.

Au premier semestre 2011, 5,2 milliards d'euros se sont investis dans l'immobilier d'entreprise. Les transactions en bureaux représentent 65% de ce montant, soit 3,5 milliard d'euros, en progression de 49% par rapport au premier semestre 2010, mais toutefois inférieur de 25% à la moyenne des dix dernières années. Le contexte économique conduit un certains nombres d'acteurs (assureurs, fonds de pension, particuliers fortunés, ...) à renforcer leur patrimoine immobilier, et de fait, les investisseurs continuent à se focaliser sur les actifs immobiliers dits « prime », les plus sécurisés et aux meilleurs emplacements. Conséquence, en matière de commerces, qui représentent 14% des volumes investis soit environ 730 millions d'euros, les taux de rendement constatés sur ces actifs s'inscrivent en baisse de 25 points de base par rapport à la fin de l'année 2010. Les enseignes continuent de cibler les cœurs de Paris et des grandes métropoles, ce qui contribue à une bonne résistance des valeurs locatives pour les emplacements de qualité.

En matière d'immobilier de bureaux, concentré à 90% en Ile-de-France, les taux de rendements 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 principaux marchés régionaux, la baisse des taux de rendement semble terminée, en dessous de 7%. Si l'on observe une légère progression des loyers dans les quartiers centraux parisiens ou dans le Croissant Ouest, les valeurs locatives restent globalement stables.

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi la politique d'arbitrage visant à se séparer d'actifs non stratégiques. Une promesse de vente, portant sur 159 m² de bureaux à Boulogne-Billancourt (92) acquis en 1992, a ainsi été signée durant le mois de mai. La cession, négociée à un prix vendeur de 890 000 euros, fait ressortir une plus value-comptable de 52,7% par rapport au prix d'achat.

Parallèlement, deux nouveaux investissements en murs de commerces ont été concrétisés. Le premier, idéalement situé dans l'un des quartiers les plus prisés de la capitale, en plein cœur du 6^{ème} arrondissement de Paris au 66 rue Mazarine, est loué à un chef étoilé qui y a ouvert son troisième restaurant parisien. Acquis auprès d'un particulier, l'actif négocié pour un montant de 1,15 millions d'euros acte en main procure un rendement immobilier de 6,26%. Annoncé dans le précédent bulletin, le second investissement, un actif proche du centre-ville de Savigny-le-Temple (77), a été réalisé pour un montant de 2,06 millions d'euros, soit un rendement immobilier de 6,7%. Loué à une enseigne nationale de forte notoriété (GIFI), ce local de 2 400 m² appartient à la zone commerciale de Boissénart qui bénéficie d'une chalandise comptant plus de 100 000 habitants, et qui s'organise autour de plusieurs locomotives commerciales (hypermarché, galerie commerciale, ...) L'opération, bénéficie d'un loyer cohérent avec son emplacement et d'un taux de rendement attractif dans le marché actuel.

Enfin, une promesse d'achat portant sur une boutique en pied d'immeuble, située dans le centre commerçant de Nîmes (30), a été signée pour un montant de l'ordre de 1,9 millions d'euros. Louée à une enseigne de prêt-à-porter, cette acquisition sera explicitée dans le prochain bulletin trimestriel.

Durant le premier semestre 2011, PIERRE PLUS a collecté près de 51 millions d'euros. Dans un marché de l'investissement très concurrentiel et focalisé, CILOGER souhaite investir ces fonds en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions. Ainsi, CILOGER poursuit activement la recherche d'actifs pour le compte de PIERRE PLUS, en maintenant son intérêt pour les investissements en commerces, sans écarter toutefois des opérations en immobilier de bureaux si des opportunités se présentent.

Les taux d'occupation de votre patrimoine se maintiennent à 100%. La distribution brute par part du second trimestre, identique à celle du premier trimestre, à 13,65 euros, conserve un objectif de rendement prévisionnel de 5,3%.

L'assemblée générale ordinaire du mardi 21 juin 2011, qui portait notamment sur l'approbation des comptes de l'exercice 2010 et le renouvellement de l'expert immobilier, a approuvé les neuf résolutions présentées avec une large majorité variant de 94,53% à 99,43%. L'assemblée générale extraordinaire, qui répondait à l'obligation légale de vous prononcer sur la transformation de votre SCPI en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), s'est tenue sur deuxième convocation le mardi 28 juin 2011. Les associés ont rejeté à une très large majorité (97,17%) la transformation de PIERRE PLUS en OPCI et décidé son maintien sous la forme de SCPI. CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

CILOGER
Le Directoire

Evolution du capital

	Année 2010	31/03/2011 2011	30/06/2011 2011
Nombre d'associés	1 566	1 848	2 247
Nombre de parts	105 542	122 548	155 172
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	23 595	18 153	33 130
Souscriptions compensées par des retraits	1 002	1 147	506
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	64 380 620	74 754 280	94 654 920
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	100 321 664	117 837 844	151 440 564

Evolution du patrimoine

Arbitrages sous promesse

- 55, rue Thiers – Boulogne-Billancourt (92) : bureaux de 159 m² acquis en 1992
Prix de cession : 890 000 euros, soit +52,7% par rapport au prix d'achat.

Investissements sous promesse

- Nîmes (30) : 4, rue Crémieux
Commerce pied d'immeuble (prêt à porter) : 204 m² - 1,9 millions d'euros (20/06/2011)

Investissements

- Paris (6^{ème}) : 66, rue Mazarine
Commerce pied d'immeuble (restaurant) : 40 m²
1,15 millions d'euros (02/05/2011)



Paris 6^{ème} (rue Mazarine)

- Savigny-le-Temple (77) :
139-147 rue de l'Industrie
Local commercial (Distributeur
Gifi) : 2 400 m² - 2,06 millions
d'euros (07/06/2011)



Savigny-le-Temple (77)

Mouvements locatifs

Locations : Néant

Libérations : Néant

Superficie du patrimoine : 50 291 m² - Surfaces vacantes : 0 m²

Taux d'occupation

Taux d'occupation physique



Taux d'occupation financier 2011*(trimestriel)



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 ^e trimestre 2011	15/07/2011	13,65 €	13,58 €	13,47 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} avril 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, sécurisés. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont encore faibles, de l'ordre de 1,25% en fin de trimestre. Les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés au second trimestre 2011 sur un montant fiscalement imposable de 0,18 euro par part. Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 octobre 2011.

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.

Vie sociale

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2011 s'est tenue avec un quorum de 36,34% (48 744 parts présentes ou représentées sur 134 117). Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 20 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1: 99,43% oui, 0,17% non, 0,26% abstention, 0,14% nul ; Résolution n° 2: 99,23% oui, 0,29% non, 0,34% abstention, 0,14% nul ; Résolution n° 3: 98,25% oui, 0,11% non, 1,51% abstention, 0,14% nul ; Résolution n° 4: 98,82% oui, 0,18% non, 0,85% abstention, 0,14% nul ; Résolution n° 5: 98,72% oui, 0% non, 1,13% abstention, 0,14% nul ; Résolution n° 6: 94,53% oui, 2,96% non, 2,37% abstention, 0,14% nul ; Résolution n° 7: 98,24% oui, 0,31% non, 1,31% abstention, 0,14% nul ; Résolution n° 8: 96,30% oui, 1,48% non, 2,07% abstention, 0,14% nul ; Résolution n° 9: 98,13% oui, 0,47% non, 1,27% abstention, 0,14% nul.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2011 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 41,96% (56 282 parts présentes ou représentées sur 134 117).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1: 97,17% oui, 0,87% non, 1,84% abstention, 0,12% nul ; Résolution n° 2: 95,10% oui, 1,19% non, 3,60% abstention, 0,12% nul.

Les associés ont donc rejeté à une très large majorité (97,17%) la transformation de PIERRE PLUS en OPCI et décidé son maintien sous la forme de SCPI.

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, actuellement de 139,89 euros TTC, 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).

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).
- 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 ISF

La date limite de déclaration et de paiement pour les contribuables redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), initialement fixée au 15 juin 2011, est repoussée au 30 septembre 2011.

La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être 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.

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.

