


Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2011

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/09/2011

Prix de souscription : 1 030,00 €
2 533 associés
183 337 parts

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

Capitalisation : 188 837 110 €
(au prix de souscription)

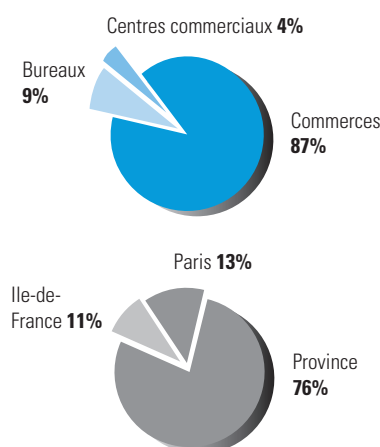
Parts en attente de retrait : 0

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 : 99,04%**
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

La période estivale, marquée par l'aggravation de la crise des dettes souveraines en Europe et une forte consolidation boursière, a été particulièrement agitée et a accru les incertitudes du climat économique. Les perspectives de croissance en France pour 2011 et 2012 ont été fortement revues à la baisse : +1,7% pour 2011, et de 0% à +1,4% pour 2012 selon les prévisionnistes. Ce climat économique dégradé assombrit les perspectives d'activité dans le commerce de détail à moyen terme. Pour autant, la consommation des ménages est restée stable sur juillet/août (à respectivement -0,2% et +0,2%) tandis que le taux d'épargne atteint le niveau record de 17% du revenu disponible des français, et que le taux de chômage est resté au niveau élevé de 9,7% de la population active. Au cours des 9 premiers mois de l'année 2011, près de 10 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise. Les transactions de bureaux représentent 66% du volume total, soit 6,52 Mds €, en progression de 32% par rapport à la même période en 2010. Les analystes prévoient 14 à 15 Mds € investis sur la totalité de l'année 2011, ce qui serait en ligne avec la moyenne des dix dernières années.

Les commerces restent globalement fortement demandés, tant par les investisseurs français traditionnels que par les investisseurs étrangers, avec un appétit toujours vif pour les meilleurs emplacements et les actifs sécurisés. Les rendements immobiliers sur les commerces se situent désormais entre 5% et 7% pour la plupart des biens, les meilleurs actifs et emplacements étant valorisés entre 4% et 5%.

En matière d'immobilier de bureaux, les investisseurs restent également majoritairement tournés vers les actifs les plus sécurisés. 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 principaux marchés régionaux, la baisse des taux de rendement semble terminée, en dessous de 7%.

Au cours du trimestre, votre SCPI a concrétisé la vente de 159 m² de bureaux à Boulogne-Billancourt (92), évoquée dans le précédent bulletin. La cession, négociée à un prix vendeur de 890 000 €, fait ressortir une plus value-comptable de près de 53% par rapport au prix d'achat. Parallèlement, quatre nouveaux investissements en murs de commerces ont été actés pour un montant total de 6,8 M€. Ces acquisitions bénéficient de taux de rendement immobiliers compris entre 7% et 8%, attractifs dans le marché actuel.

Le premier investissement porte sur une boutique en pied d'immeuble, située dans une rue semi-piétonne du centre commerçant de Nîmes (30) pour un montant de l'ordre de 1,9 M€. Elle est louée à une enseigne indépendante de prêt-à-porter, dans un environnement d'enseignes nationales. PIERRE PLUS a ensuite acquis deux restaurants, l'un neuf et l'autre rénové récemment, loués dans le cadre de baux fermes de 9 ans à l'enseigne « Léon de Bruxelles », leader français de la restauration des produits de la mer. Ils sont situés à Villefranche-sur-Saône (69) et Lézennes (59), dans des zones commerciales significatives. Ces acquisitions, fondées sur la récurrence des loyers, ont été négociées pour un montant global de 3,25 M€. Enfin, votre SCPI a procédé à l'acquisition pour 1,65 M€ d'un supermarché de proximité situé en centre-ville, dans la rue commerçante principale de Pierrefitte-sur-Seine (93), loué à l'enseigne Intermarché depuis 1989.

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 à l'emplacement avéré avec des locataires à la signature confirmée. Ainsi, des investissements sur sept sites différents représentant 67,7 M€ sont affectés à la fin du trimestre.

Durant les neuf premiers mois de l'année, PIERRE PLUS a collecté 80,13 M€, bénéficiant d'une forte attractivité en raison de son bon couple rendement/risque, mais aussi, en raison du contexte économique qui pousse les épargnants à considérer les SCPI comme une valeur refuge. La collecte nette nationale du premier semestre 2011 atteint en effet un niveau record, proche du milliard d'euros contre 600 M€ au premier semestre 2010. Confrontée à un marché de l'investissement très concurrentiel, CILOGER a décidé de suspendre provisoirement, à compter du 31 août 2011, la création de parts nouvelles de PIERRE PLUS afin de maintenir un niveau important de rigueur dans la sélection des actifs immobiliers. La réouverture à la souscription a pu être effectuée à compter du 1^{er} octobre, compte tenu des derniers investissements sélectionnés. En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER étudie la mise en place de dispositions permettant de mieux réguler la collecte, et reviendra vers vous sur le sujet avant la fin de l'année.

PIERRE PLUS, qui est par définition en ouverture de capital constante, investit aux conditions du marché en liaison avec la collecte réalisée. Dans la mesure où les taux de rendement immobiliers des emplacements qui constituent la cible de PIERRE PLUS se contractent, le rendement global de la SCPI, pour l'année 2012, devrait être compris entre 4,50% et 4,80%, baisse très relative comparée à celle des autres placements. Toutefois, la distribution brute par part du troisième trimestre 2011, identique à celle des deux premiers trimestres, à 13,65 €, conserve un objectif de rendement prévisionnel 2011 de 5,30% calculé sur le prix de souscription en vigueur.

CILOGER
Le Directoire

Evolution du capital

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

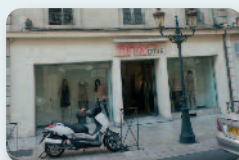
Evolution du patrimoine

Arbitrages

- 55, rue Thiers - Boulogne-Billancourt (92) : bureaux de 159 m² acquis en 1992
Actif cédé le 8 septembre 2011 pour un prix net vendeur de 890 000 €.
L'opération fait ressortir une plus-value comptable de 306 992 €, soit +52,7% par rapport au prix d'achat.

Investissements

- Nîmes (30) : 4, rue Crémieux
Commerce pied d'immeuble (prêt-à-porter) :
204 m² - 1,9 M€ (20/06/2011)
- Villefranche-sur-Saône (69) : 977, boulevard Burdeau
Restaurant : 495 m² - 1,75 M€ (05/08/2011)
- Lézennes (59) : rue de Chanzy
Restaurant : 1 148 m² - 1,5 M€ (05/08/2011)
- Pierrefitte-sur-Seine (93) : 37, rue de Paris
Commerce pied d'immeuble (supermarché de proximité) : 1 469 m² - 1,65 M€ (29/09/2011)



Nîmes (30)



Pierrefitte-sur-Seine (93)



Lézennes (59)

Mouvements locatifs

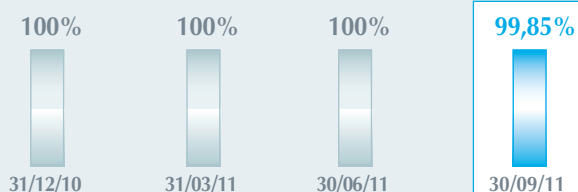
Locations : Néant

Libérations : Néant

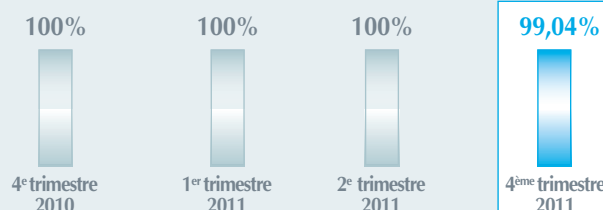
Superficie du patrimoine : 53 607 m² - Surface vacante : 292 m²

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.

Les taux d'occupation diminuent légèrement, suite à la vacance d'un commerce de 292 m² à Reims, mais restent très élevés.

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 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} juillet 2011 (souscription effectuée avant le 1^{er} juin 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 en progression depuis le début de l'année mais demeurent modérés, de l'ordre de 1,6% en fin de trimestre. Les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés au troisième trimestre 2011 sur un montant fiscalement imposable de 0,50 euro par part.

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

La loi de Finances rectificative pour 2011, adoptée en septembre, 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 à compter du 21 septembre 2011.

Prélèvements sociaux

Au 1^{er} octobre 2011, le taux des prélèvements sociaux est porté de 12,3% à 13,5%.

La taxation globale des plus-values immobilières passe donc de 31,3% 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).

A cette même date, compte tenu de l'augmentation précitée des prélèvements sociaux, le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI s'établit également à 32,5% (19% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux).

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.

