

## Faits marquants

### ■ Conjoncture

A l'heure où la conjoncture économique demeure perturbée par la crise américaine du "Subprime" et ses conséquences sur le système bancaire et financier mondial, la croissance économique française devrait subir les effets du ralentissement global pour atteindre 1,4%, selon les projections du FMI.

Dans ce contexte, l'ensemble des acteurs économiques devra composer avec des contraintes financières accrues et leurs répercussions immobilières. Ainsi, le marché des bureaux retrouve le sens de la hiérarchie des valeurs en fonction des localisations et de la qualité intrinsèque des actifs. Cependant, peu d'opérations en cours au quatrième trimestre ont échoué pour des raisons d'ajustement de valeur et le marché est resté fluide malgré la crise du crédit. Cet ajustement s'est confirmé au premier trimestre 2008. Pour le marché des commerces, les performances des

centres commerciaux tout comme l'augmentation de l'indice Insee du Coût de la Construction ont participé à l'augmentation des loyers. Certains acteurs envisagent des implantations en parc d'activités commerciales aux coûts plus attractifs. Les loyers sont restés stables dans les rues commerçantes de centre-ville où les enseignes internationales de prêt à porter et de luxe restent prépondérantes.

La consommation des ménages a continué de croître en 2007 mais aujourd'hui, le retour de l'inflation risque de peser sur le pouvoir d'achat et de contribuer au pessimisme ambiant.

Les volumes investis en surfaces commerciales augmentent chaque année depuis plus de 10 ans et ont augmenté de 160% en 2007 pour atteindre 5 Md €. Après de très grandes transactions en province, il semble que les rendements dans les localisations les plus recherchées aient atteint un plancher à 4,75%.

### ■ Le marché national des SCPI en 2007

Les SCPI ont profité du dynamisme du marché de l'immobilier et ont montré qu'elles intéressent toujours les épargnants :

- la demande sur le marché primaire (augmentations de capital) à 1,38 Md € est en progression de 25% ; la plus grande partie des souscriptions (65%) allant vers les SCPI classiques diversifiées (bureaux, commerces)

- les marchés secondaires demeurent actifs avec une variation globale de + 16%

- la capitalisation bondit de 14% à 17,23 Mds €.

Résultat, les performances 2007 enregistrent globalement une croissance des prix des parts et un rendement moyen en légère baisse, à 6%.

### ■ Taux de rendement interne

L'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière a calculé les taux de rendement interne au 31/12/2007 des SCPI classiques diversifiées ; ils ressortent en moyenne à 11,78% sur 10 ans, 12,39% sur 7 ans et 12,41% sur 5 ans. Pour Pierre Plus, ils sont respectivement de 8,44%, 13,22% et 15,48%.

### ■ Collecte au cours du premier trimestre 2008

Sur le premier trimestre 2008, la collecte s'établit à 28 266 876 euros, soit 29 729 parts souscrites par 354 associés.

Le capital de Pierre Plus est ainsi constitué de 65 294 parts au 31 mars 2008.

L'emprunt mobilisé pour acquérir les derniers immeubles de l'année 2007 a été entièrement remboursé.

### ■ Investissements et patrimoine

Plusieurs dossiers d'investissements sont à l'étude avancée. Ils concernent notamment deux surfaces alimentaires et un petit centre commercial, tous situés en région parisienne, pour un montant de 15 M€.

La livraison du local commercial de 81 m<sup>2</sup> situé à Nancy (54) acquis en état futur d'achèvement le 21 juin 2006 est programmée le 29 avril 2008.

### ■ Augmentation du prix de souscription

Le prix de souscription de la part de Pierre Plus a été fixé à 1 030,00 euros à compter du 1<sup>er</sup> mars 2008, consécutivement à la nouvelle appréciation du patrimoine en 2007 (11,03% à périmètre constant).



Une boutique du centre commercial de Gonfreville l'Orcher



### ■ Revenu trimestriel

Le revenu distribué est laissé inchangé à 13,35 € brut par part pour le premier trimestre 2008.

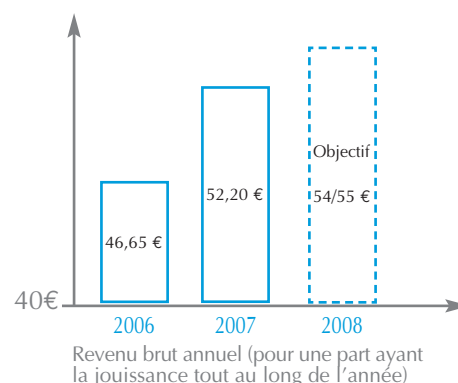
L'impact en année pleine des investissements réalisés en 2007 ainsi que les projections d'investissements font ressortir un objectif de distribution brut prévisionnel de l'ordre de 54-55 euros par part en 2008.

### ■ Assemblée générale

La date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI a été fixée au **jeudi 12 juin 2008 à 10h30** à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann et nous espérons vous y retrouver nombreux.

L'ordre du jour de l'assemblée portera notamment sur l'examen et l'approbation des comptes de l'année 2007, et le renouvellement de l'autorisation de recourir à l'emprunt.

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, Ciloger vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance que vous trouverez joint à votre convocation, qui vous sera adressée mi-mai.



Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 657 parts ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée (calcul effectué en fonction du nombre de parts au 31 mars 2008).

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 cinq jours à compter de cette réception.

### ■ Directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » (MIF)

Bien que leurs spécificités les écartent d'un grand nombre des dispositions de la directive européenne du 30 avril 2004 relative aux marchés d'instruments financiers, qui vient d'être transposée en droit français, les interprétations récentes intègrent les parts de SCPI dans le champ d'application de ce texte.

Cette directive vise notamment à normaliser les relations commerciales entre les établissements qui fournissent des services d'investissement et leurs

clients. Ces derniers doivent désormais être classés en trois catégories homogènes (non professionnels, professionnels, « contrepartie éligibles »). Parmi les critères de répartition figure le degré de connaissance et d'expérience des produits et des marchés financiers. Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés de Pierre Plus en statut « client non professionnel », lequel permet, d'une manière générale, aux souscripteurs de bénéficier de la procédure d'information la plus complète.

### ■ Organisme de Placement Collectif Immobilier - O P C I

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 homologuant les modifications du règlement général de l'AMF 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 SPICAV : 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 liaison avec votre Conseil de Surveillance, Ciloger vous communiquera l'information nécessaire pour vous permettre de choisir, le moment venu, en toute connaissance de cause.

Ciloger a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers, l'agrément de société de gestion d'OPCI qui lui permettra de poursuivre la gestion de votre société Pierre Plus, quelle que soit l'orientation que vous prendrez : maintien en la forme SCPI ou transformation en OPCI.

### Capitaux collectés au 31 mars 2008

	Année 2007	1 <sup>er</sup> trimestre 2008
Nombre d'associés	602	354
Nombre de parts	35 740	65 294
Emission de parts nouvelles	12 095	29 729
Souscriptions compensées par des retraits	425	175
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	21 801 400	39 829 340
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	30 779 168	58 866 224

Valeur de réalisation de Pierre Plus au 31/12/2007 : 32 661 152 euros (sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

Capitalisation au 31/03/2008 : 67 252 820 euros

## Actualité fiscale

### ■ Déclaration des revenus 2007

Ciloger vous a adressé mi-avril 2008 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de Pierre Plus, perçus au titre de 2007 (n° 2044 et 2042). Vous recevrez entre le 24 avril et le 15 mai 2008 votre

déclaration papier préremplie, dont la date limite de dépôt est fixée au vendredi 30 mai 2008. Si vous choisissez de déclarer sur internet, la date limite de déclaration est reportée entre le 11 juin et le 24 juin en fonction de votre zone de vacances scolaires.

### ■ Impôt de Solidarité sur la Fortune

Si vous êtes concerné par l'Impôt de Solidarité sur la Fortune et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2008.

La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2007, qui s'établit à **862,68 euros**.

### ■ Prélèvements sociaux à la source sur les placements de trésorerie

La loi de finances pour 2008 a porté de 16% à 18% le taux du prélèvement libératoire, les prélèvements sociaux restant inchangés à 11%. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les prélèvements sur les revenus financiers versés par votre SCPI sont les suivants :

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : 29% (18% d'impôt + 11% 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 pourra être modifié en cours d'exercice.**
- si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : Ciloger procédera à la retenue à la source des prélèvements sociaux (11%), uniquement sur les revenus financiers, au moment de leur versement. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

## Evolution du patrimoine

### ■ Acquisitions : Néant

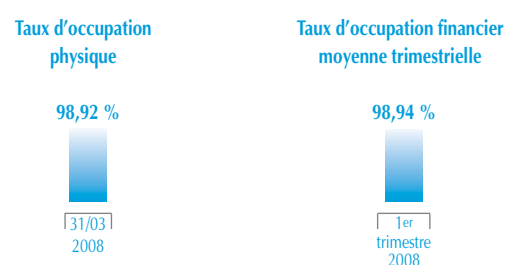
### ■ Cessions : Néant

La livraison du local commercial de 82 m<sup>2</sup> situé à Nancy (54) est programmée le 29 avril 2008.

### ■ Surface vacante

246 m<sup>2</sup> (Pointe-à-Pitre)

### ■ Taux d'occupation physique et financier au 31 mars 2008



## Revenus distribués

Période	Acompte payé en	Acompte par part en euros	Acompte en euros après prélèvement libératoire	Acompte en euros après prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	avril 2008	13,35	13,03	13,23
Rappel 2007		52,20	52,17 (*)	52,19 (*)

\* Compte tenu du recours de l'emprunt, aucun produit financier n'a été constaté sur les trois premiers trimestres 2007.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2008, 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, le calcul de l'acompte après prélèvement libératoire forfaitaire ou prélèvements sociaux ci-dessus pourra donner un montant différent de celui que vous avez effectivement perçu.

## Marché secondaire des parts Situation au 31 mars 2008

### ■ Sans intervention de la Société de Gestion

Période	Transactions réalisées		
	Nombre de parts cédées	Prix acheteur moyen constaté en euros	Prix vendeur moyen constaté en euros
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	0	0	0

## Conditions de souscription et de cession des parts

### ■ Conditions de souscription du trimestre

<b>Prix de la part</b>	Euros
Valeur nominale	610,00
Prime d'émission	420,00
Prix de souscription	1 030,00

#### Lieu de souscription

Les souscriptions sont reçues directement par Ciloger, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités par Ciloger.

#### Minimum de souscription

Tout associé nouveau doit souscrire au minimum deux parts.

### Modalités de règlement

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

### Jouissance des parts

Les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.

### ■ Conditions de cession du trimestre

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, il existe deux possibilités :

- Se faire rembourser sa part par la Société dans les conditions suivantes :
  1. Le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 937,30 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.
- Céder sa part en trouvant lui-même un acquéreur (transactions de gré à gré).  
Les parts peuvent être acquises ou cédées sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation du transfert de ces parts.

Les frais de transfert s'élèvent à 132,34 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées. A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5 % de la somme revenant au cédant.

### ■ Procédure de cession

La notification de la demande de cession doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion. Les demandes de remboursement sont prises en considération par ordre chronologique de réception.

### ■ Effet de la cession

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. 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.

### ■ Frais de dossier

Si la mutation des parts s'opère dans le cadre d'une cession directe entre acheteur et vendeur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier, un forfait de 110,65 euros HT, soit 132,34 euros TTC en 2008.

Ce forfait est indexé en fonction de la variation de l'indice général INSEE (sous-indice 4009E) au cours des 12 derniers mois de l'année N-1.

### Pierre Plus

Siège social et administration :  
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
Téléphone : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22 -  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

CIOGER S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros, Société de gestion de la SCPI Pierre Plus, a reçu l'agrément n°GP 07000043 en date du 10/07/2007.  
La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers, le visa SCPI n°04-26 en date du 21/09/2004.

Pour tous renseignements,  
veuillez contacter  
M. Didier DEGRAEVE - CIOGER  
par courrier ou  
au : 01 56 88 91 92