



Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2012

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2012

Prix de souscription : 1 066,00 €
2 894 associés
207 048 parts

Valeur de réalisation 2011 :
185 959 746 € (926,71 €/part)
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

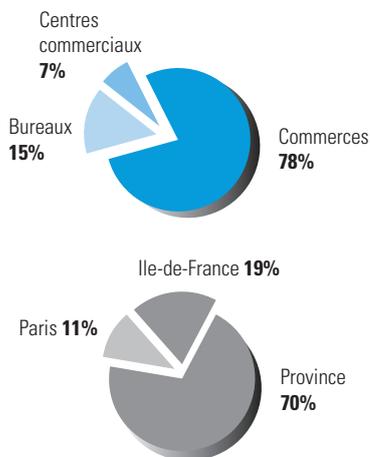
Capitalisation : 220 713 168 €
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

Rendement prévisionnel 2012 :
entre 4,6% et 4,8%
(Revenu brut prévisionnel 2012 /
prix de souscription moyen 2012)

Taux d'occupation
financier : 98,87%
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Les effets cumulés de l'inflation, des hausses d'impôts prévisibles et de la dégradation du marché du travail devraient entraîner un recul du pouvoir d'achat au premier semestre 2012. Parallèlement, le taux d'épargne devrait rester à ses plus hauts, et la consommation des ménages pourrait connaître une croissance ralentie de 0,5% en 2012 après une hausse de seulement 0,6% en 2011.

Concernant les commerces, qui représentent 10% des transactions en immobilier d'entreprise, l'ouverture de nouveaux points de vente constitue plus que jamais pour les enseignes le meilleur moyen de développer leurs chiffres d'affaires. Mais le climat d'incertitude les pousse à se concentrer sur les sites les plus sécurisés. Aussi les valeurs locatives restent très élevées, et les taux de rendement immobiliers bas, sur les axes « prime » et n°1 en centre-ville et dans les centres commerciaux à dimension régionale. A l'inverse, tous les autres sites souffrent, et en particulier les sites secondaires de périphérie. Malgré la raréfaction du crédit, la demande en murs de commerces reste très soutenue en raison de l'importance des fonds propres cherchant à se placer dans l'immobilier. Les investisseurs prépondérants sont les institutionnels, en particulier les assureurs, et les SCPI qui ont bénéficié de niveaux de collecte exceptionnels en 2011.

En matière d'immobilier de bureaux, qui représente 80% des transactions, le volume reste plus élevé qu'aux premiers trimestres 2009 et 2010. Les SCPI prennent la plus forte part de marché de l'investissement avec 23%, suivies par les foncières SIIC à 17%. Depuis plusieurs trimestres, les taux de rendement sont stables en région parisienne ainsi que dans les principales métropoles de province : entre 4,75% et 5% pour les bureaux parisiens « prime », autour de 6% à La Défense, entre 6% et 7% pour la plupart des métropoles régionales.

Le volume des transactions en immobilier d'entreprise au cours du premier trimestre 2012 avoisine 1,7 milliard d'euros, et devrait se ralentir en 2012 pour viser entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'année.

Durant le premier trimestre 2012, dans le cadre d'une collecte maîtrisée, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté en moyenne de 1% par mois, représentant un montant trimestriel de souscriptions nettes de 6,6 millions d'euros. Au cours de ce même trimestre, PIERRE PLUS, a réalisé ou engagé des investissements en commerces pour un montant total de l'ordre de 70 millions d'euros.

Le 6 février 2012, l'acquisition de cinq commerces de périphérie pour un montant total acte en mains de 15,08 millions d'euros a été signée. Ces cinq actifs sont situés dans des zones commerciales importantes d'Ile de France : Montigny-les-Cormeilles et Pierrelaye (95), Coignières (78), Claye Souilly (77) et Créteil (94). Représentant une surface totale de 5 580 m², ils sont entièrement loués à des enseignes nationales : Interior's, Poltronsofa et 4 Pieds, Besson, King Jouet, Dekra et Carglass. Le 15 mars 2012, une promesse a été signée. Elle porte sur l'acquisition du centre commercial « Grand Tour » situé sur la commune de Sainte-Eulalie (33), à proximité de Bordeaux. Cet actif, attendant à un hypermarché Leclerc, regroupe 56 locataires à dominante nationale sur près de 11 300 m². Il bénéficie d'une excellente visibilité et accessibilité au cœur d'une zone à forte commercialité. Négocié pour un prix de 55 millions d'euros, l'acte authentique sera signé mi-avril. Ces acquisitions épuiseront les fonds collectés qui étaient encore disponibles à l'investissement. Néanmoins, CILOGER poursuit la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de PIERRE PLUS, préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé, proche de 99%. Conformément à ce qui était annoncé dans le bulletin trimestriel précédent, la distribution brute trimestrielle a été abaissée à 12,30 euros par part. En effet, la contraction des taux de rendement immobiliers, affectant les investissements réalisés en 2011 ou qui le seront en 2012, impacte le rendement global de la SCPI. Ainsi, ce dernier calculé sur le prix d'acquisition au 1^{er} janvier 2012 (1 030 euros), devrait être proche de 4,8%. Toutefois, fruit de la valorisation du patrimoine, la valeur de reconstitution au 31 décembre 2011 était supérieure de 3,4% au prix de souscription en vigueur (1 030 euros). Cela a permis d'augmenter ce dernier, à compter du 5 mars 2012, pour le porter à 1 066 euros par part. En conséquence, la valeur de retrait augmente parallèlement de 935,30 à 968,74 euros. Par ailleurs, afin de tenir compte des difficultés pour acquérir rapidement des actifs de qualité, le délai de jouissance des nouvelles parts a été porté à quatre mois, contre deux auparavant. Les autres modalités de souscription n'ont pas été modifiées.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2011 se tiendra le mercredi 20 juin 2012 à 14h00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. 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 fin mai 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.

Evolution du capital

	31/12/2011	1 ^{er} trimestre 2012
Nombre d'associés	2 790	2 894
Nombre de parts	200 667	207 048
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		6 863
Souscriptions compensées par des retraits		482
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	122 406 872	126 299 280
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	198 300 414	204 886 992

Evolution du patrimoine

Arbitrages : Néant

Investissements

- Montigny-les-Cormeilles (95), Pierrelaye (95), Coignières (78), Claye Souilly (77) et Créteil (94).
5 commerces de périphérie : 5 580 m² - 15,08 M€ (06/02/2012)
- En cours : Sainte-Eulalie (33)
Centre commercial : 56 locataires - 11 323 m² - 55 M€
Signature de la promesse de vente le 15/03/2012.

Mouvements locatifs

Locations :

Néant

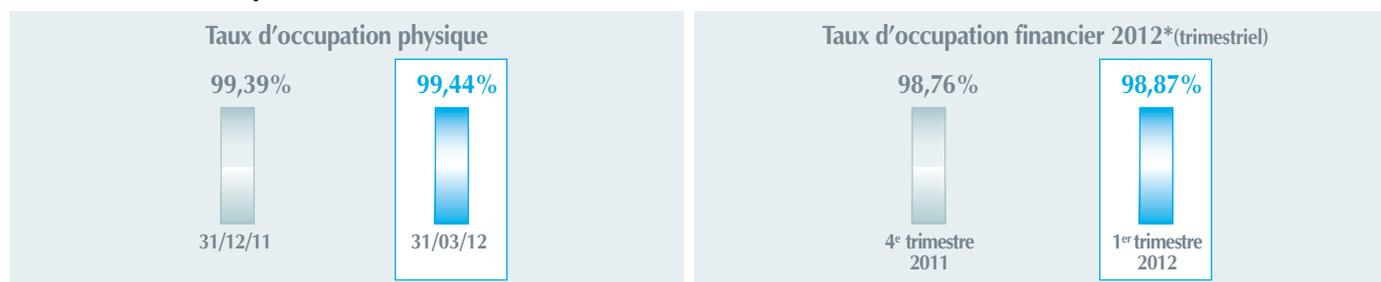
Libérations :

Néant

Superficie du patrimoine : 76 360 m² - Surface vacante : 434 m²

Deux renouvellements de baux ont été opérés sur les sites de Saint-Maur (36) et de la rue Blaise Desgoffe (Paris 6^{ème}).

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 2012	16/04/2012	12,30 €	12,17 €	11,93 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} janvier 2012 (souscription effectuée avant le 1^{er} décembre 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 demeurent modérés, de l'ordre de 1,3% en fin de trimestre. Les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés au premier trimestre 2012 sur un montant fiscalement imposable de 0,97 euro par part.

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

Vie sociale

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au mercredi 20 juin 2012 à 14h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann.

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 la convocation qui vous sera adressée fin mai. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 1 363 parts (sur la base du nombre de parts arrêté au 31 mars 2012) 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	456,00 €
Prix de souscription	1 066,00 €

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 quatrième 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 968,74 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 troisième 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).

Depuis le début de l'année, 15 parts ont été échangées de gré à gré, pour un montant total hors droits de 13 798 euros.



Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers s'établit à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux) depuis le 1^{er} janvier 2012.

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). 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 23 avril 2012) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 3 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 15/06/2012. 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 par part**.

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 OPCVI et le cas échéant de la forme d'OPCVI 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 OPCVI.

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.

