Pierre Plus

Numéro 1

SCPI

Bulletin trimestriel d'information

Premier trimestre 2008

Validité > du 1er janvier au 31 mars 2008

Analyse > du 1er octobre au 31 décembre 2007

Toute l'équipe de Ciloger vous présente ses meilleurs vœux pour l'année 2008.

Faits marquants

Conjoncture

Il apparaît maintenant que la crise dite du « subprime » aura des conséquences durables sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise. En effet, les conditions de financement sont désormais plus restrictives, ce qui conduira à une hausse des taux de rendements initiaux. L'investissement en immobilier d'entreprise entre dans un monde de hausse lente et durable des taux financiers. L'offre disponible sur le marché devrait être moins abondante, et les montants investis devraient diminuer significativement en 2008.
Pour le marché des commerces, les tendances économiques de fonds sont plutôt favorables à la vente de détail.
L'immobilier pèse de plus en plus sur les comptes d'exploitation des enseignes. Dans ce contexte, après plusieurs mois de négociation, les acteurs du commerce ont abouti à un accord sur un nouvel indice appelé Indice des Loyers Commerciaux, qui devrait avoir un effet modérateur. En termes d'investissement, l'actif de commerce est plus que jamais recherché : il représente fin 2007 environ 5 milliards d'euros d'investissements, en progression de 160 % par rapport à 2006, et supérieur aux 3 dernières années cumulées. Presque la moitié de ce montant a été traité au dernier trimestre 2007. Il est ainsi probable que dans les prochains mois la demande des investisseurs reste forte pour les actifs commerciaux, avec une offre qui ne sera pas plus importante. Les taux de rendement attachés aux actifs de bonne qualité risquent dès lors de passer en dessous des taux des bureaux situés dans les quartiers d'affaires les plus recherchés, ce qui serait une première dans l'histoire de l'immobilier d'entreprise.

Performance globale 2007

Pour un associé présent au 31 décembre 2007, la performance globale de Pierre Plus s'établit à 11,38 % en 2007. Elle cumule en effet le rendement 2007 (revenu distribué 2007 / prix de souscription au 31/12/2006, soit 5,81 %) et l'évolution du prix de souscription (+ 5,57 %).

Collecte 2007

Sur l'année 2007, la collecte s'établit à 11 007 810 euros, soit 11 670 parts souscrites par 147 associés ; 26 d'entre eux déjà présents confirmant leur intérêt pour leur SCPI.

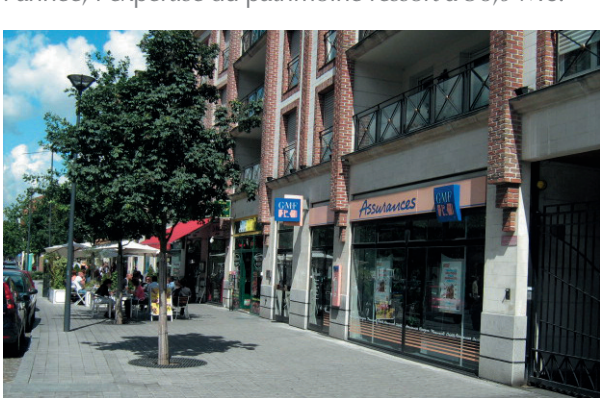
Le capital de Pierre Plus est constitué de 35 740 parts (+ 48 %) au 31 décembre 2007.
La collecte est entièrement placée et l'emprunt a même été mobilisé pour acquérir les derniers immeubles.

Investissements et patrimoine

Le dernier trimestre de l'année 2007 a été particulièrement actif en matière d'investissement, puisque ce sont 19 biens immobiliers différents qui ont été acquis à travers trois opérations.

- le 19 novembre 2007, une boutique sise au 10 bis, rue Vavin à Paris 6e pour un prix acte en mains de 411 950 euros (13 m² et 13 m² de réserves). Ce commerce, situé dans un quartier parisien très attractif, est loué à une activité de prêt-à-porter et procure une rentabilité de 5,7 %.
- le 27 décembre, un local commercial à Evreux, Centre commercial de la Madeleine. Ce local présente une surface commerciale de 1 405 m² et le coût total acte en mains de 2 731 000 € offre une rentabilité nette instantanée de 6,28 %.
  Il est occupé par deux enseignes nationales de premier plan : Mondial Moquette en tant que locataire et Générale d'Optique en tant que sous-locataire.
- le 27 décembre, un portefeuille de 17 boutiques pour un montant global droits inclus de 9 330 000 euros et un rendement net moyen de 6,32 %.
  Ces biens, loués en grande majorité au réseau d'agences Azur-GMF, sont situés à Alençon, Argenteuil, Blois, Châteauroux, Illkirch-Graffenstaden, Laon, Lens, Bordeaux, Nice, Périgueux, Pointe-à-Pitre, Reims, Saint-Quentin, Salon-de-Provence, Strasbourg, Valenciennes et Vannes.

Grâce à ces dernières acquisitions, le patrimoine de Pierre Plus a augmenté de près de 63 % (en valeur d'achat) sur l'exercice. D'une superficie de plus de 19 000 m², il est localisé sur 35 sites différents.
L'expertise réalisée fin 2007 par Atisreal Expertise valorise le patrimoine de + 11,03 % à périmètre constant, après + 9,46 % fin 2006. En intégrant les acquisitions de l'année, l'expertise du patrimoine ressort à 36,9 M€.



Valenciennes (59) - 7 bis, avenue d'Amsterdam

Marché secondaire des parts Situation au 31 décembre 2007

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
4e trimestre 2007	0	0	0
3e trimestre 2007	0	0	0
2e trimestre 2007	0	0	0
1er trimestre 2007	50	860,62	617,18

Conditions de souscription et de cession des parts

Conditions de souscription du trimestre

Prix de la part	Euros
Valeur nominale	610,00
Prime d'émission	338,00
Prix de souscription	948,00

Lieu de souscription
Les souscriptions sont reçues directement 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 862,68 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 : 56, rue de Lille - 75007 Paris
en cours de transfert au
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Téléphone : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22 -
www.ciloger.fr

CILOGER 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 Didier DEGRAEVE
CILOGER
147, bd Haussmann - 75008 Paris
Téléphone : 01 56 88 91 92
Fax : 01 56 88 92 22 - www.ciloger.fr

Augmentation du prix de souscription

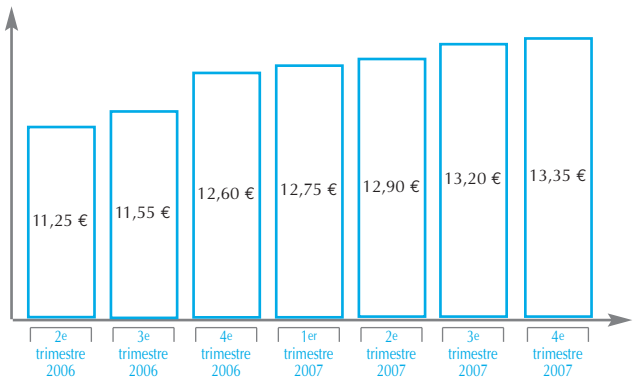
Le prix de souscription de la part de Pierre Plus sera fixé à 1 030 euros à compter du 1er mars 2008, consécutivement à la nouvelle appréciation du patrimoine.

Cette augmentation de 8,6 % par rapport au prix actuel (948 euros) porte ainsi l'appréciation de la part à + 29 % depuis 2002.

Nouvelle augmentation du revenu trimestriel

L'équilibre obtenu entre la collecte et les investissements dans le cadre d'une croissance maîtrisée et du recours à la ligne de trésorerie autorisée permet une nouvelle augmentation du revenu brut versé aux associés.
Il poursuit sa progression et s'établit à 13,35 euros par part au quatrième trimestre.
La distribution au titre de 2007 est ainsi de 52,20 euros par part, en hausse de 11,9 % par rapport à la distribution 2006.

L'impact en année pleine des investissements réalisés en 2007 ainsi que les loyers récurrents du patrimoine nous permettent d'estimer un revenu brut prévisionnel de l'ordre de 54/55 euros par part en 2008.



Revenu brut trimestriel (pour une part ayant la jouissance tout au long du trimestre)

Conseil de Surveillance

Votre Conseil de Surveillance, auquel seront notamment présentés les comptes de l'exercice 2007, se réunira le 14 mars 2008.

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 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 17 avril 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 décembre 2007

	1er trimestre 2007	2e trimestre 2007	3e trimestre 2007	4e trimestre 2007
Nombre d'associés	516	517	526	602
Nombre de parts	25 195	25 271	27 301	35 740
Emission de parts nouvelles	1 399	120	2 106	8 474
Souscriptions compensées par des retraits	270	44	76	35
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	15 371 390	15 415 310	16 653 610	21 801 400
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	20 786 300	20 854 556	22 778 996	30 779 168

Valeur de réalisation de Pierre Plus au 31/12/2007 : 32 661 152 euros
(sous réserve de certification des Commissaires aux comptes)

Capitalisation au 31/12/2007 : 33 881 520 euros

Actualité fiscale

Déclaration des revenus 2007

Ciloger vous adressera en avril 2008 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de Pierre Plus, perçus au titre de 2007 (n°2044).

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 à compter du 1er janvier 2008, les prélèvements sociaux restant inchangés à 11 %.
Les prélèvements sur les revenus financiers versés par votre SCPI, seront les suivants à compter du 1er janvier 2008 :
- 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

Les acquisitions du trimestre sont explicitées dans la rubrique « Faits marquants » du présent bulletin.

Cessions

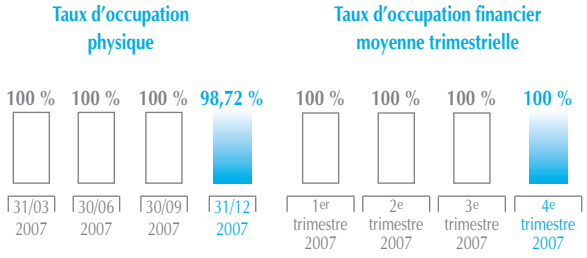
Néant

Surfaces vacantes

Néant

Taux d'occupation physique et financier

au 31 décembre 2007



Revenus distribués

Période	Acompte payé en	Acompte par part en euros	Acompte en euros après prélèvement libératoire	Acompte en euros après prélèvements sociaux
4e trimestre 2007	janvier 2008	13,35	13,32	13,34
3e trimestre 2007	octobre 2007	13,20	13,20 *	13,20 *
2e trimestre 2007	juillet 2007	12,90	12,90 *	12,90 *
1er trimestre 2007	avril 2007	12,75	12,75 *	12,75 *

* Compte tenu du recours de l'emprunt, aucun produit financier n'a été constaté depuis le début de l'année. En conséquence, il n'y a pas de prélèvement libératoire, ni de prélèvements sociaux.

Rappel 2006	46,65	46,36

Pour calculer le montant de vos revenus, il vous suffit de multiplier le montant de l'acompte par le nombre de parts que vous détenez. 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 ci-dessus pourra donner un montant différent de celui que vous avez effectivement perçu.