



SCPI

Bulletin trimestriel

Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2009

Au 31/12/2009

Prix de souscription : 1 030,00 €

1 238 associés

82 949 parts

Valeur de réalisation 2008 :

69 834 418 €

Capitalisation : 85 437 470 €

(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

Revenu brut prévisionnel 2010 :

57,00 €

Rendement prévisionnel 2010 : 5,53%

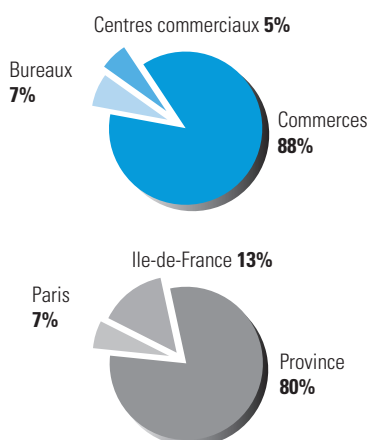
(Revenu brut prévisionnel 2010 /
prix de souscription au 31/12/2009)

**Taux d'occupation
financier : 100%**

(moyenne trimestrielle)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

En 2009, les particuliers, moins confiants en l'avenir ont consommé différemment, même si le pouvoir d'achat a pu être relativement préservé en France, à la différence d'autres pays européens. Hormis le secteur automobile qui a bénéficié de mesures gouvernementales spécifiques, les achats importants et les achats « coup de cœur » ont eu tendance à diminuer, entraînant une baisse de chiffre d'affaires de nombreux commerçants. Quant aux enseignes, en perpétuel renouvellement et à la recherche de nouvelles niches, elles ont joué de plus en plus sur la différenciation et la refondation de leurs marques.

Sur les trois premiers trimestres 2009, les investissements en commerce ont représenté un total de 966 millions d'euros, dont 630 millions concentrés sur quatre actifs, soit une progression de 26% par rapport à la même période en 2008. Le commerce est la seule classe d'actif immobilier à avoir connu une augmentation dans un contexte de ralentissement généralisé.

Confrontés à l'accroissement des risques locatifs, les acquéreurs ont privilégié les produits sécurisés tels que les commerces pieds d'immeuble et les centres commerciaux de centre-ville. A contrario, les investissements en commerce de périphérie, notamment les parcs d'activités commerciales, ont accusé un ralentissement très important. Les loyers ont de ce fait conservé le plus souvent des valeurs fortes dans les rues les plus recherchées, tandis que dans les rues secondaires, des baisses ont été observées tout au long de l'année.

Dans ce contexte, les investisseurs et les enseignes restant très sélectifs, la concurrence devrait s'accroître, tant en matière d'investissement, ce qui induira une pression baissière sur les taux de rendement des meilleurs emplacements, qu'en matière d'implantation des enseignes garantissant ainsi un niveau de loyers élevé pour ces locaux commerciaux particulièrement recherchés.

En matière d'investissements en immobilier de bureaux, après un premier semestre 2009 morose (-85% par rapport à 2008), les transactions des deux derniers trimestres sont reparties sensiblement, tout en restant toujours très en deçà des années précédentes. Finalement le volume d'investissement en bureaux en France aura été de 5,2 Md€ en 2009 contre 8,4 Md€ en 2008 et 20,35 Md€ en 2007.

Après une stabilisation des loyers en 2008, la tendance a clairement été à la baisse en 2009, atteignant 9% dans le quartier central des affaires parisien. Plus globalement, la chute des niveaux de loyer serait de l'ordre de 15%.

La hausse des taux de rendement rend les opportunités d'investissement en immobilier de bureaux à nouveau intéressantes. Il faut cependant être particulièrement attentif aux valeurs locatives, et privilégier des locaux loués en totalité et à long terme avec des locataires de qualité.

Dans un contexte économique très perturbé, grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine, votre SCPI a confirmé sa capacité de résistance, et a continué d'afficher d'excellents résultats en termes d'occupation et de rendement.

Avec les acquisitions réalisées en 2009, le patrimoine de PIERRE PLUS a augmenté de 21% en valeur d'achat. D'une superficie de plus de 40 000 m², il est localisé sur 40 sites différents composé à 93% de murs de commerces et à 7% de bureaux à Boulogne-Billancourt (92). L'expertise réalisée fin 2009 par Atis Real Expertise valorise le patrimoine à 74,15 M€, stable à périmètre constant, permettant de maintenir le prix de souscription de la part de PIERRE PLUS à 1 030,00 euros sur l'année 2010.

Les taux d'occupation physique et financier s'établissent à 100% en fin d'année, et devraient se maintenir à ce niveau en 2010.

La distribution brute par part du 4^{ème} trimestre a été augmentée à 14,25€, soit une distribution brute annuelle de 54,30% en hausse de 1,7% par rapport à 2008. Le rendement de l'année s'établit donc à 5,27%, très nettement supérieur au taux des emprunts d'Etat. Par ailleurs, l'objectif de distribution 2010 est également revu à la hausse, à 57,00 €, ce qui représente une progression de 5% et un rendement prévisionnel de 5,53%.

Enfin, votre SCPI ayant dépassé le seuil de 50 M€ de capital nominal, conformément aux engagements pris lors de l'assemblée générale de juin 2008, la commission de gestion de CILOGER sera ramenée de 10% à 9,2% HT à compter du 1^{er} janvier 2010.

A l'aube de cette nouvelle décennie, permettez moi de vous adresser au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Laurent FLÉCHET

Président du Directoire - CILOGER

Evolution du capital

	Année 2008	1 ^{er} trimestre 2009	2 ^e trimestre 2009	3 ^e trimestre 2009	4 ^e trimestre 2010
Nombre d'associés	1 152	1 173	1 199	1 216	1 238
Nombre de parts	78 756	80 351	80 750	81 736	82 949
Emission de parts nouvelles	48 645	1 836	2 471	1 411	1 484
Souscriptions compensées par des retraits	5 629	241	2 072	425	271
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	48 041 160	49 014 110	49 257 500	49 858 960	50 598 890
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	72 732 084	74 374 934	74 785 904	75 801 484	77 050 874

Evolution du patrimoine

Investissements

A la fin du trimestre, PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement de l'ordre de 537 000 €. L'autorisation donnée par l'assemblée générale d'utiliser une ligne de crédit encadrée permet d'étudier des dossiers cohérents avec la politique d'investissement, générateurs de valeur ajoutée et de revenus sécurisés, dans des délais non contraignants et sans effet dilutif.

Dans un marché très concurrentiel, est ainsi à l'étude un supermarché dans Paris pour un montant de 7M€.

Mouvements locatifs

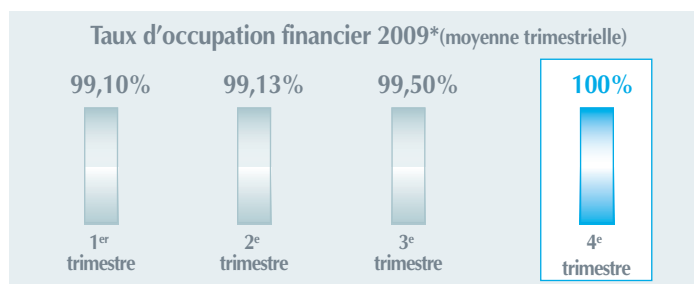
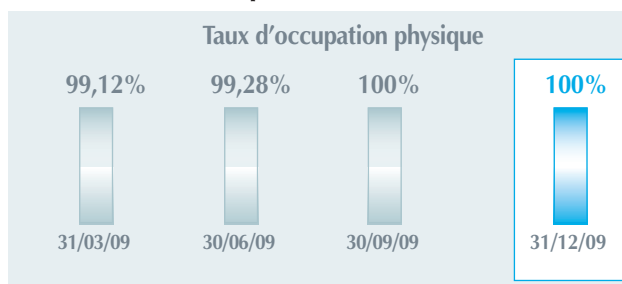
Locations : Néant

Libérations : Néant

Superficie du patrimoine : 40 601 m² - Surfaces vacantes : 0 m²

Deux baux prenant fin au 4^{ème} trimestre ont été renouvelés sur les locaux de Vernouillet (28) et Boulogne-Billancourt (rue de Paris - 92) avec des périodes fermes respectives de 6 ans et 3 ans.

Taux d'occupation



* Loyers facturés / loyers potentiels

Revenus distribués

Le revenu au titre du 4^e trimestre 2009 est porté de 13,35 € à 14,25 € brut par part. Le revenu brut 2009 s'établit donc à 54,30 € par part, en augmentation de 1,7% par rapport à l'année précédente.

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2009	15/04/2009	13,35 €	13,28 €	13,16 €
2 ^e trimestre 2009	15/07/2009	13,35 €	13,33 €	13,30 €
3 ^e trimestre 2009	15/10/2009	13,35 €	13,35 €	13,35 €
4^e trimestre 2009	15/01/2010	14,25 €	14,25 €	14,25 €
Total 2009		54,30 €	54,21 €	54,06 €
Rappel 2008	-	53,40 €	52,39 €	50,72 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} octobre 2009, 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 émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont très faibles, de l'ordre de 0,40%. Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au quatrième trimestre 2009 sur un montant fiscalement imposable de 0,008 € par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 2010.

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 de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

■ Vie sociale

Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale de juin 2010 de PIERRE PLUS devra renouveler le mandat de six des neuf membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 21 des statuts de PIERRE PLUS. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CILOGER avant le 26 avril 2010, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

Décision du Conseil de Surveillance du 23 octobre 2009

Lors de sa dernière réunion votre Conseil de Surveillance a voté la suppression de l'indemnisation de présence allouée à ses membres pour la durée de leur mandat restant à courir. Cette indemnisation, approuvée par l'assemblée générale du 6 juin 2005, s'élève à 2 700 euros par an à partager entre l'ensemble des membres du conseil. Il appartiendra au prochain conseil qui sera majoritairement renouvelé en juin 2010 de confirmer cette décision.

■ 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 théoriquement deux possibilités :

1. Si le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 934,39 euros par part.
2. S'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 137,96 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1er janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

	Transactions réalisées		
	Nombre de parts cédées	Prix acheteur moyen constaté	Prix vendeur moyen constaté
4 ^e trimestre 2009	0	-	-

Cumul annuel : aucune cession directe 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 : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% 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 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 (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2009 et ISF

CILOGER vous adressera fin mars 2010 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de PIERRE PLUS, perçus au titre de 2009 (n° 2044).

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2010. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2009, 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.

Si le principe de cette consultation est clairement établi, les modalités pratiques font encore défaut, ce qui ne permet pas à CILOGER de délivrer à chaque associé une information complète pour l'éclairer dans son choix. La société de gestion continuera à vous informer au fur et à mesure de la parution des différents textes et jugera, en liaison avec le Conseil de Surveillance, du moment opportun pour procéder à cette consultation dans le délai imparti.

CILOGER a obtenu l'agrément de société de gestion d'OPCI qui lui permettra de poursuivre la gestion de votre société, quelle que soit l'orientation que vous prendrez : maintien en la forme SCPI ou transformation en OPCI.



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.

