


Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2010

SCPI

## Bulletin trimestriel

**Au 30/06/2010**

Prix de souscription : 1 030,00 €  
1 320 associés  
87 232 parts

Valeur de réalisation 2009 :  
74 185 585 €

Capitalisation : 89 848 960 €  
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

Revenu brut prévisionnel 2010 :  
57,00 €

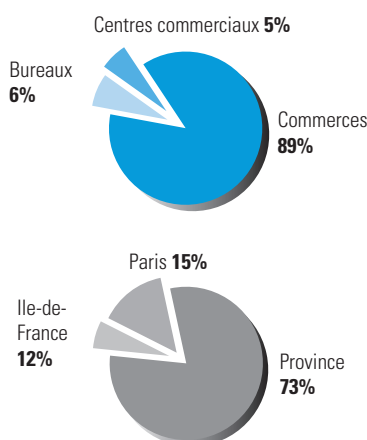
Rendement prévisionnel 2010 : 5,53%  
(Revenu brut prévisionnel 2010 /  
prix de souscription au 31/12/2009)

### Taux d'occupation financier : 100%

(moyenne trimestrielle)

#### Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

# CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Confirmant la tendance de la fin de l'année 2009, le poids relatif du commerce dans le total des investissements immobiliers en France est resté très élevé au premier semestre 2010, à 36 % (1,6 Md €), marquant même une progression des volumes de 45% par rapport au second semestre 2009.

Malgré une anticipation à la hausse du taux de chômage, une stagnation des salaires et une augmentation du taux d'épargne de précaution, l'INSEE estime à + 1,2% la progression de la consommation hexagonale en 2010. Les investisseurs restent donc attirés par l'actif « commerce », tout en plébiscitant les meilleurs emplacements, suivant en cela la demande des enseignes, et à la condition qu'ils soient sécurisés par des baux de longue durée. Illustration significative, le taux de rendement des centres commerciaux majeurs s'établit à 5,25% contre 5,5% un an plus tôt. Dans ce contexte, les loyers restent stables sur les sites les plus recherchés car peu de surfaces sont disponibles, tandis que dans les rues de catégories moindres qui ont connu des baisses de chiffres d'affaires, des diminutions de valeurs locatives ont été observées.

En matière d'investissement en immobilier de bureaux, la tendance de l'année 2009 se poursuit également: les acquéreurs ont privilégié les produits très sécurisés, notamment dans le Quartier Central des Affaires parisien (QCA). Ainsi, ce dernier représente plus de la moitié des volumes investis en Ile-de-France, les opérations sur des localisations secondaires étant restées modestes. En conséquence, les taux de rendement des meilleurs actifs parisiens continuent de baisser à 5,25%, avec une probabilité d'atteindre moins de 5% avant la fin de l'année. En dehors de ce quartier parisien, la prime donnée aux immeubles neufs et aux baux longs prévaut de la même manière, et les taux varient de 6% à 7% selon la localisation. Si la stabilisation des loyers des meilleurs emplacements parisiens se confirme, la baisse des valeurs locative des immeubles neufs s'établit entre 10 et 25% selon les secteurs.

Détaillé dans le précédent bulletin trimestriel de votre SCPI, l'acte authentique d'acquisition d'un supermarché parisien loué à Simply Market (groupe Auchan) a été signé le 20 mai 2010.

L'investissement en immobilier de bureaux présente des opportunités intéressantes, sous réserve de privilégier les locaux loués à long terme avec des locataires pérennes. La prochaine acquisition de PIERRE PLUS est représentative de cette stratégie d'investissement: un actif répondant aux dernières normes environnementales, sur un emplacement à potentiel et avec un locataire à la signature confirmée. Il s'agit d'un immeuble en VEFA de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 300 m<sup>2</sup> de commerce idéalement situé dans le quartier gare de Reims, unique zone tertiaire importante de la ville. Les bureaux font d'ores et déjà l'objet d'un bail de neuf ans fermes signé avec la SNCF. Le prix d'acquisition, payable en septembre 2010 lors de la livraison, s'élève à 6,18 M€ acte en mains, soit un rendement global de 7,29%.

Parallèlement, un actif de bureaux non stratégique de 205 m<sup>2</sup> avec des parkings attenants, sis avenue Jean-Baptiste Clément à Boulogne-Billancourt (92), est en cours d'arbitrage. L'acte authentique, qui sera signé début juillet pour un prix de vente de 1,07 K€, dégagera une plus-value comptable de 168 K€.

Les taux d'occupation de votre patrimoine se maintiennent à 100% et la distribution brute par part du second trimestre a été conservée à 14,25 euros. Les atouts de votre SCP devraient lui permettre de pouvoir effectuer des distributions identiques sur les deux prochains trimestres, soit un objectif de distribution annuelle de 57,00 euros en progression de 5% par rapport à 2009.

Le rendement 2010 est donc prévu à 5,53%, après un rendement 2009 de 5,27%, supérieur à la performance moyenne nationale des SCPI à capital variable qui ressort à 4,9%.

L'assemblée générale ordinaire du vendredi 18 juin 2010, qui portait sur l'approbation des comptes de l'exercice 2009, s'est tenue avec un quorum de 42,11% et a approuvé les neuf résolutions présentées avec une large majorité variant de 86,47% à 99,33%. A cette occasion, vous avez procédé à l'élection de six membres du Conseil de surveillance de votre SCPI (détail rubrique « Vie sociale »).

L'assemblée générale extraordinaire, proposant notamment une modification des dispositions statutaires relatives à la convocation et au vote lors des assemblées générales lorsque les parts de votre société sont démembrées (usufruit/nue-propriété), s'est tenue sur deuxième convocation le 30 juin 2010 avec un quorum de 40,94%. Les trois résolutions présentées ont été approuvées à 94,78%, 96,57% et 94,95%. CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

**Laurent FLÉCHET**

Président du Directoire - CILOGER

## Evolution du capital

	Année 2009	1 <sup>er</sup> trimestre 2010	2 <sup>ème</sup> trimestre 2010
Nombre d'associés	1 238	1 281	1 320
Nombre de parts	82 949	84 918	87 232
Emission de parts nouvelles	7 702	2 152	2 556
Souscriptions compensées par des retraits	3 009	183	242
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	50 598 890	51 799 980	53 211 520
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	77 050 874	79 078 944	81 462 364

## Evolution du patrimoine

### Investissements

- Paris (14<sup>ème</sup>) : 73, boulevard Brune  
Supermarché : 3 681 m<sup>2</sup> - 7 115 400 euros (20/05/2010)



Supermarché boulevard Brune

Cette acquisition permet à PIERRE PLUS d'utiliser à hauteur de 5 M€ la facilité de caisse autorisée par l'assemblée générale, tout en générant des revenus sécurisés et sans effet dilutif.

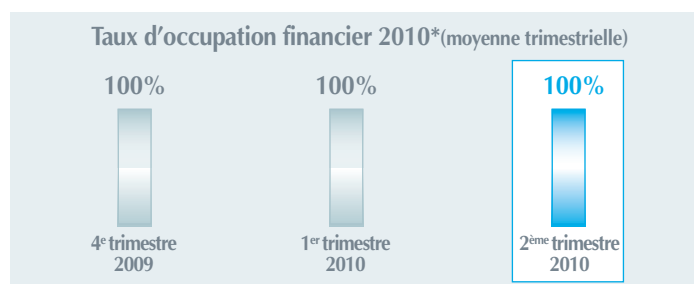
### Mouvements locatifs

**Locations :** Néant

**Libérations :** Néant

Superficie du patrimoine : 44 282 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 0 m<sup>2</sup>

### Taux d'occupation



\* Loyers facturés / loyers potentiels

## Revenus distribués

Le revenu brut mis en distribution au titre du second trimestre 2010 est inchangé à 14,25 euros.

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 <sup>er</sup> trimestre 2010	16/04/2010	14,25 €	14,25 €	14,24 €
<b>2<sup>e</sup> trimestre 2010</b>	<b>15/07/2010</b>	<b>14,25 €</b>	<b>14,25 €</b>	<b>14,24 €</b>

\* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> avril 2010, 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 0,45%. Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au deuxième trimestre 2010 sur un montant fiscalement imposable de 0,02 € par part.

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

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2010 s'est tenue avec un quorum de 42,11% (35 873 parts présentes ou représentées sur 85 179 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 22 du rapport annuel, est le suivant:

Résolution n° 1 : 99,33% oui, 0,04% non, 0,44% abstention ; Résolution n° 2 : 99,33% oui, 0,04% non, 0,44% abstention ; Résolution n° 3 : 99,27% oui, 0,10% non, 0,44% abstention ; Résolution n° 4 : 98,96% oui, 0,30% non, 0,56% abstention ; Résolution n° 5 : 97,85% oui, 0,73% non, 1,24% abstention ; Résolution n° 6 : voir ci-dessous élection membres du Conseil de Surveillance ; Résolution n° 7 : 86,62% oui, 0,14% non, 13,05% abstention ; Résolution n° 8 : 86,47% oui, 0,30% non, 13,05% abstention ; Résolution n° 9 : 86,53% oui, 0,04% non, 13,25% abstention.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de six membres du Conseil de surveillance parmi 14 candidats. Ont ainsi été élus : M. Jean-Claude VOLLMAR (17 415 oui - élu), M. Henri TIESSEN (17 161 oui - réélu), M. Pierre LHERITIER (14 074 oui - réélu), SCI LA DAGUE D'ORION (13 377 oui - réélu), M. Francis VENNEN (12 842 oui - élu), M. Jacques GARNIRON (10 074 oui - élu).

CILOGER félicite les membres réélus ou nouvellement élus, et remercie les associés qui ont exprimé le souhait de s'investir dans le fonctionnement de leur SCPI à travers leur candidature.

### Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue sur deuxième convocation le mercredi 30 juin 2010 avec un quorum de 40,94% (34 875 parts présentes ou représentées sur 85 179 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1 : 94,78% oui, 1,82% non, 3,22% abstention ; Résolution n° 2 : 96,57% oui, 0,48% non, 2,76% abstention ; Résolution n° 3 : 94,95% oui, 0,26% non, 4,60% abstention.

## 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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>1 030,00 €</b>

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
1 <sup>er</sup> trimestre 2010	0	- €	- €
2 <sup>e</sup> trimestre 2010	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.

## 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](http://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.

