

### Faits marquants

#### ■ Conjoncture

Les perspectives économiques, et notamment la hausse annoncée du chômage, commencent à se faire sentir sur la consommation, et plus particulièrement sur les produits manufacturés (habillement, meubles, hi-fi, électroménager...) qui représentent 25% de la consommation des ménages. En revanche les commerces alimentaires, et en particulier les discounteurs, souffrent peu voire profitent de la situation actuelle.

Il est difficile d'observer une réelle tendance sur les transactions de murs commerciaux au premier trimestre tant les volumes sont faibles. Les attentes des acheteurs sont sensiblement inférieures à celles des vendeurs et à leurs dernières évaluations. Une baisse de ces évaluations lors de la prochaine échéance semestrielle pourrait permettre de rapprocher les deux parties et donc de relancer les transactions.

Les loyers de marché restent jusqu'à présent stables. En effet, après des années de hausses substantielles de l'indice du coût de la construction, celui-ci semble vouloir marquer le pas : l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 est inférieur de 4,5% à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008.

#### ■ Le marché national des SCPI en 2008

Les SCPI sont confrontées aux perturbations économiques, mais leur nature même (immobilier non coté) a atténué leur exposition à la crise financière. Bien que leur collecte nette s'inscrive en baisse de 37% à 874 M€, elles démontrent leur capacité de résistance par rapport aux autres types de placement : les marchés secondaires restent actifs avec une variation globale de + 9%, la capitalisation reste stable à 17,3 Mds €, les prix des parts ont diminué de 5% pour un

Cette hausse devenait de plus en plus difficilement supportable pour les locataires ; par exemple, pour un bail signé en janvier 2005 à un loyer de 100 le loyer actuel serait de 125. Il faudra donc suivre avec attention les prochaines signatures de baux dont les premières négociations sont postérieures à octobre 2008.

670 millions d'euros ont été alloués à l'investissement en immobilier de bureaux en France au premier trimestre. Il s'agit du chiffre le plus faible de la dernière décennie : les vendeurs ne se sont pas résignés à revoir leurs prix à la baisse alors que les acquéreurs anticipent la poursuite de la tendance baissière.

De fait, les taux de rendement immobilier de ces actifs ont poursuivi leur progression : ils s'établissent dans le quartier central des affaires de Paris entre 6,25% et 6,50%. Les loyers de bureaux sont quant à eux globalement orientés à la baisse, et ce pour la première fois depuis la fin de l'année 2003. En attestent les loyers d'immeubles de "seconde main" de Paris intra-muros qui ont diminué d'environ 2% en trois mois.

rendement moyen, de l'ordre de 5,8%, supérieur de plus de deux points aux emprunts d'Etat.

Ces derniers chiffres sont à rapprocher de la performance globale de Pierre Plus qui s'établit à 14,28% en 2008. Elle cumule le rendement 2008 (revenu distribué 2008 / prix de souscription au 31/12/2007, soit 5,63%) et l'évolution du prix de souscription (+ 8,65% en mars 2008).

#### ■ Taux de rendement interne 2008

L'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière a calculé les taux de rendement interne au 31/12/2008 des SCPI classiques diversifiées ; ils ressortent en moyenne à 11,68% sur 7 ans et 12,49% sur 10 ans. Les performances de Pierre Plus sont là encore supérieures au marché et ressortent respectivement à 15,12%, 12,65%.

#### ■ Collecte au 1<sup>er</sup> trimestre 2009

Sur le premier trimestre 2009, la collecte s'établit à 1 642 850 euros, soit 1 836 parts souscrites par 34 associés.

Le capital de Pierre Plus est ainsi constitué de 80 351 parts au 31 mars 2009.



### ■ Investissements et patrimoine

Pierre Plus est engagé pour 6,78 M€ sur un ensemble de quatre locaux commerciaux mitoyens (6 005 m<sup>2</sup>) sis dans la zone commerciale de Bourges – Saint Doulchard.



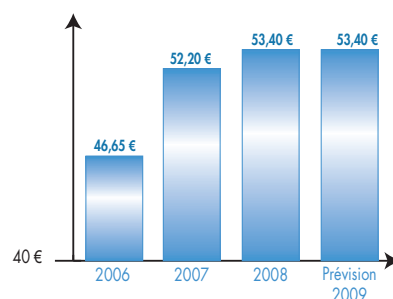
Cette acquisition en état futur d'achèvement, permettant d'obtenir une rentabilité immédiate de 7,25% à compter de juin 2009, a été présentée dans le précédent bulletin trimestriel. L'acte authentique de réitération sera signé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Deux dossiers d'investissements sont à un stade d'étude avancée. Ils concernent un petit supermarché dans Paris et un ensemble de boutiques en pieds d'immeubles dans le centre ville d'une grande métropole, pour un montant total de 12,5 M€.

### ■ Revenu trimestriel

A périmètre constant, et dans un environnement difficile, le revenu brut prévisionnel 2009 est stable à 53,40 euros par part.

Par conséquent, le revenu brut au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 est maintenu à 13,35 € par part (mis en paiement le 15 avril.) Les atouts de votre SCPI (mutualisation des risques géographiques et locatifs, qualités intrinsèques des murs commerciaux) devraient en effet lui permettre de résister aux turbulences économiques actuelles.



Revenu brut annuel (pour une part ayant la jouissance tout au long de l'année).

### ■ Trésorerie de la SCPI

La trésorerie disponible est, de manière pérenne, 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 1% mais cette gestion extrêmement prudente a permis à notre SCPI de ne pas être affectée par des actifs "toxiques"

### ■ Assemblée générale ordinaire

La date de l'assemblée générale ordinaire annuelle de votre SCPI a été fixée au 11 juin 2009 à 15h30 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann.

L'ordre du jour de l'assemblée portera notamment sur l'examen et l'approbation des comptes de l'année 2008. 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 mi-mai.

### ■ 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.

Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 732 parts (sur la base du nombre de parts arrêtées au 31 mars 2009) 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.

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 2009

	Année 2008	1 <sup>er</sup> trimestre 2009
Nombre d'associés	1 152	1 174
Nombre de parts	78 756	80 351
Emission de parts nouvelles	48 645	1 836
Souscriptions compensées par des retraits	5 629	241
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	48 041 160	49 014 110
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	72 732 084	74 374 934

Valeur de réalisation au 01/01/2009 : 69 834 418 euros

Capitalisation au 31/03/2009 : 82 761 530 euros

## Actualité fiscale

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

Les prélèvements sur les revenus financiers réalisés au 1<sup>er</sup> trimestre par votre SCPI sont les suivants :

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : 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%), uniquement sur les revenus financiers, lors de leur versement. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

### ■ Déclaration des revenus 2008 et ISF

Ciloger vous a adressé fin mars les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

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 2009. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2008, qui s'établit à **937,30 euros**.

## Evolution du patrimoine

### ■ Acquisition

Néant (voir "Faits marquants").

### ■ Cession

Néant.

### ■ Surfaces vacantes : 327 m<sup>2</sup>

246 m<sup>2</sup> à Pointe-à-Pitre et 81 m<sup>2</sup> à Nancy.

### ■ Taux d'occupation physique et financier

Taux d'occupation physique

99,12 %



31/03  
2009

Taux d'occupation financier moyenne trimestrielle

99,10 %



1<sup>er</sup>  
trimestre  
2009

## Revenus distribués

Période	Acompte payé en	Acompte par part en €	Acompte en € après prélèvements sociaux	Acompte en € après prélèvement libératoire
1 <sup>er</sup> trimestre 2009	avril 2009	13,35	13,28	13,16
Rappel 2008		53,40	52,39	50,72

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 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 et des arrondis, le calcul de l'acompte après prélèvement libératoire forfaitaire ou prélèvements sociaux

ci-dessus pourra donner un montant 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. Ainsi, le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont calculés au premier trimestre 2009 sur un montant imposable fiscal de 0,62 euro par part.

## Marché secondaire des parts Situation au 31 mars 2009

Sans intervention de la société de gestion

Période	Nombre de parts cédées	Prix acheteur moyen constaté en euros	Prix vendeur moyen constaté en euros
1 <sup>er</sup> trimestre 2009	0	0	0

## 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	420,00
Prix de souscription	1 030,00

### Lieux de souscription

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

### ■ 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.  
Les parts peuvent être acquises ou cédées sans autre intervention de Ciloger que la régularisation du transfert de ces parts. Les frais de transfert s'établissent à 135,39 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.

### Minimum de souscription

Tout nouvel associé 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.

### ■ Procédure de cession

La notification de la demande de cession doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à Ciloger. 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 par voie de succession ou de donation, Ciloger perçoit à titre de frais de dossier, un forfait de 113,20 euros HT, soit 135,39 euros TTC en 2009. Ce forfait est indexé en fonction de la variation de l'indice général Insee (sous-indice 4009 E) au cours des 12 derniers mois de l'année N - 1.

## Directive européenne "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF)

Ciloger, qui a décidé d'appliquer les prescriptions de cette directive à ses SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par Ciloger est consultable sur son site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

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)

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 GP n° 07000043 en date du 10/07/2007.  
La note d'information prévue par la loi n°70-1300 du 31/12/1970 modifiée a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa n°04-26 du 21/09/2004.

Pour tous renseignements,  
veuillez contacter  
M. Didier DEGRAEVE  
CILOGER

147, bd Haussmann - 75008 Paris  
Téléphone : 01 56 88 91 92