



Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2009

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2009

Prix de souscription : 1 030,00 €  
1 199 associés  
80 750 parts

Valeur de réalisation 2008 :  
69 834 418 €

Capitalisation : 83 172 500 €  
(au prix de souscription)

Part en attente de retrait : 0%

Revenu brut prévisionnel 2009 :  
53,40 €

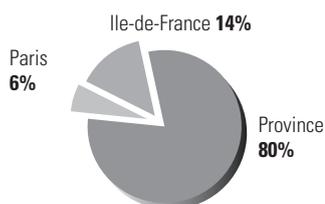
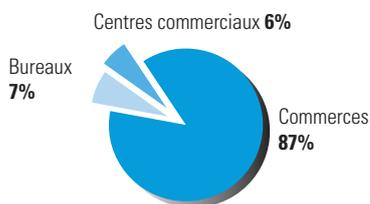
Rendement prévisionnel 2009 : 5,18%  
(Revenu brut prévisionnel 2009 /  
prix de souscription au 31/12/2008)

Taux d'occupation  
financier : 99,1%

(moyenne trimestrielle)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Dans un contexte économique délicat, la consommation des ménages montre, en France, de meilleurs signes de résistance que dans la plupart des grands pays développés. Néanmoins, les consommateurs conservent de réelles craintes sur leur pouvoir d'achat ce qui provoque des arbitrages et des transferts de dépenses, favorables à l'extension des magasins "discount".

Confrontées à des stagnations voire des baisses de chiffre d'affaires, de nombreuses enseignes adoptent un comportement plus prudent et plus sélectif et affichent une volonté de restructurer leur réseau et de se concentrer sur les sites les plus rentables.

Le marché des commerces de centre-ville demeure caractérisé par la rareté et ne laisse que peu d'opportunités d'implantation sur les meilleurs axes.

Le marché des commerces de périphérie est porté par la dynamique des retail-parks (parcs commerciaux), qui bénéficient de valeurs locatives 10 fois moins élevées que celles des meilleurs emplacements de centre-ville, et dont l'implantation est favorisée par la volonté des élus locaux d'améliorer la qualité architecturale des entrées de ville.

Les transactions en volume demeurent cependant très faibles et ne permettent pas de dégager de tendance précise. La révision des prix n'a pas toujours été totalement intégrée par les vendeurs qui, faute de références, ont tardé à répercuter la correction du marché. Une baisse significative des évaluations immobilières traditionnelles de juin pourrait permettre de rapprocher les intervenants et donc de relancer les transactions.

Concernant les loyers, face à la progression effrénée de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) des années passées, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), plus adapté à la réalité du commerce a été mis en place. Si de nombreux nouveaux baux prennent ce dernier indice pour référence, la modification de l'indice de référence des baux déjà signés peut être effectuée de manière conventionnelle au travers de négociations qui visent parfois également une baisse des loyers. Le recul de l'ICC de 1,3% au premier trimestre 2009 tend à rendre ces demandes moins systématiques.

Après une année 2008 qui avait vu l'investissement en immobilier de bureaux ralentir très nettement mais la demande locative bien résister, l'année 2009 semble être celle du retournement du marché locatif avec une baisse anticipée des loyers de l'ordre de 10%.

Le volume de transactions est quasiment insignifiant : 287 millions d'euros d'investissement pour les bureaux en Île-de-France au premier trimestre 2009 contre 2 milliards d'euros au premier trimestre 2008.

Toutefois la correction des taux de rendement amorcée en 2008 se confirme et rend les opportunités d'investissement en immobilier de bureaux à nouveau intéressantes. Il faut cependant être particulièrement attentif aux valeurs locatives, et privilégier des baux à long terme avec des locataires de qualité.

Durant ce trimestre PIERRE PLUS a investi la totalité des fonds encore disponibles en acquérant un ensemble de onze boutiques pied d'immeuble dans le centre de Lyon, dont les emplacements privilégiés sécurisent les valeurs locatives. Ce nouvel investissement contribuera à pérenniser les revenus de votre SCPI, qui, dans un contexte difficile, a maintenu au deuxième trimestre une distribution brute de 13,35 € par part.

Avec un taux d'occupation financier supérieur à 99%, PIERRE PLUS continue d'afficher une bonne santé locative. Le local vacant de Nancy a été loué au cours du trimestre et des contacts très avancés sur celui de Pointe-à-Pitre permettent d'espérer un taux d'occupation de 100% au dernier trimestre 2009.

Enfin, les équipes de CILOGER vous remercient pour votre participation au vote organisé dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire du mois de juin, 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 2008	1 <sup>er</sup> trimestre 2009	2 <sup>e</sup> trimestre 2009
Nombre d'associés	1 152	1 173	1 199
Nombre de parts	78 756	80 351	80 750
Emission de parts nouvelles	48 645	1 836	2 471
Souscriptions compensées par des retraits	5 629	241	2 072
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	48 041 160	49 014 110	49 257 500
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	72 732 084	74 374 934	74 785 904

## ■ Evolution du patrimoine

### Investissements

Le 16 juin PIERRE PLUS a acquis un ensemble de 11 locaux commerciaux, localisés dans l'hyper centre de Lyon (2<sup>e</sup> arrondissement), à proximité immédiate de la place des Jacobins, qui constitue un centre névralgique du cœur de ville (flux automobiles, flux piétons, centralité du quartier commerçant).

Ces commerces lyonnais, d'une surface totale de 948 m<sup>2</sup>, sont loués en majorité à des enseignes nationales, et présentent des surfaces individuelles et des emplacements en adéquation avec les activités concernées, à même d'assurer une qualité et une sécurité des revenus locatifs.

Le risque locatif est également dilué par la diversité des activités : prêt-à-porter (Sonia Rykiel, Electre, Sinequanone), optique (Alain Mikli), soins de la personne, téléphonie (Videlec), galerie d'art et restauration.

Le prix, de 5 237 700 € acte en mains, procure un rendement brut immédiat de 7,25%.

En liaison avec la collecte qui sera réalisée et la capacité d'emprunt encadrée de la SCPI, CILOGER poursuit activement la recherche de locaux afin de saisir des opportunités de marché génératrices de valeur ajoutée et de revenus stables.



Lyon - Rue Mercière

### Mouvements locatifs

Le local commercial sis à Nancy ("Carré Nature"), livré brut de coffrage, a été pris à bail par une auto-école. Le seul local encore vacant (Pointe-à-Pitre) fait l'objet de négociations très avancées qui devraient se concrétiser au troisième trimestre.

**Locations :** 81 m<sup>2</sup>

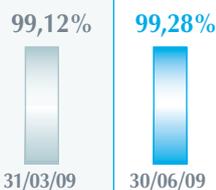
■ Nancy 81 m<sup>2</sup>

**Libérations :** Néant

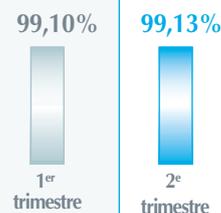
Superficie du patrimoine : 40 555 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 246 m<sup>2</sup>

## Taux d'occupation

### Taux d'occupation physique



### Taux d'occupation financier 2009\*(moyenne trimestrielle)



\* Loyers facturés / loyers potentiels

## Revenus distribués

Dans un environnement incertain, le revenu brut prévisionnel 2009 est stable à 53,40 € par part. Par conséquent, le revenu au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2009 est maintenu à 13,35 € brut par part. 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.

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 <sup>er</sup> trimestre 2009	15/04/2009	13,35 €	13,28 €	13,16 €
<b>2<sup>e</sup> trimestre 2009</b>	<b>15/07/2009</b>	<b>13,35 €</b>	<b>13,33 €</b>	<b>13,30 €</b>
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<sup>er</sup> avril 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. 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, inférieurs à 1%. Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au deuxième trimestre 2009 sur un montant fiscalement imposable de 0,18 € par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 octobre 2009.

## 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 deux possibilités :

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.

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 135,39 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> 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
2 <sup>e</sup> trimestre 2009	0	-	-

Cumul annuel : aucune cession directe n'a eu lieu depuis le début de l'année.

## ■ Vie sociale

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le jeudi 11 juin 2009 avec un quorum de 30,08% et a approuvé les sept résolutions avec une large majorité variant de 89,52% à 94,60%. Vous pouvez en retrouver le texte intégral en page 22 du rapport annuel.

## ■ 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