

PIERRE ■ PLUS



RAPPORT ANNUEL 2009

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

CILOGER
■



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

■ SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

Président : Monsieur Laurent FLÉCHET
Directeur Général : Monsieur Hubert ANDRÉ

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-Président : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD

Membres du Conseil

Monsieur Serge BAYARD
Madame Corinne FOSSAT
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD France EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CAISSE D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

■ SCPI PIERRE PLUS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : SCI LA DAGUE D'ORION représentée par Monsieur Norbert GAILLARD

Membres du Conseil

Monsieur Henri-Pierre BRINGEL
Monsieur Gérard CHERPION
Monsieur Hervé FOULT
Monsieur William LE COUSTUMIER
Monsieur Pierre LHERITIER
Monsieur Henri TIESSEN
SCI CHANG, représentée par Monsieur Pierre LANG

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : CONSTANTIN ASSOCIES, représenté par Madame Brigitte DRÊME
Suppléant : Monsieur Jean-Claude SAUCÉ

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

La conjoncture immobilière	page 1
Le patrimoine immobilier	page 4
Les résultats et la distribution	page 7
Le marché des parts	page 8
L'évolution du capital	page 8

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 10
L'annexe aux comptes annuels	page 13

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	page 17
---	---------

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 18

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général	page 20
Le rapport spécial	page 21
RÉSOLUTIONS	page 22



LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier des commerces

En 2009, compte tenu de la conjoncture économique difficile, 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 sont jouées de plus en plus sur la différenciation et la refondation de leurs marques.

Les loyers en cours, indexés sur l'ICC (Indice du Coût de la Construction), ont fortement augmenté ces dernières années, alors que les chiffres d'affaires ont stagné, voire diminué en 2009, accentuant d'autant le taux d'effort des enseignes. Bien souvent sur la requête de leurs preneurs, certains bailleurs, institutionnels pour la plupart, prenant la mesure de la crise, ont indexé les loyers sur l'ILC, le nouvel Indice des Loyers Commerciaux, qui tient compte, notamment, des évolutions des chiffres d'affaires des commerces. Ponctuellement, l'application de l'ICC aurait pourtant été plus favorable aux locataires en cette période. En effet, cet indice a sensiblement décliné depuis le troisième trimestre 2008 à la faveur des fluctuations des cours des matières premières qui lui servent en partie d'assiette.

Sur l'année 2009, les investissements en commerces, actifs réputés très défensifs, ont représenté un total de 1,9 milliards d'euros, contre 1,1 milliards d'euros en 2008, et ont retrouvé un niveau équivalent à celui enregistré en 2006. Le commerce est en fait la seule classe d'actif à avoir connu une augmentation dans un contexte de ralentissement généralisé, l'activité ayant été particulièrement dynamique sur les segments des centres villes et des galeries commerciales qui représentent plus de 60% des transactions. Il convient toutefois de préciser que ces chiffres intègrent quelques opérations rares mais très importantes en valeur : apport d'actifs à Mercialis (foncière cotée du groupe Casino) à hauteur de 334 millions d'euros, cession du centre commercial lillois « Le 31 » pour 160 millions d'euros, et vente de l'ensemble parisien « les Trois Quartiers » dont la partie commerce représente 85 millions d'euros.

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 loyer élevé pour ces locaux commerciaux particulièrement recherchés.

Le marché immobilier des bureaux

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. Cette reprise est cependant à tempérer dans la mesure où elle représente des volumes encore très modestes, et où elle se cantonne uniquement à la partie de l'immobilier de bureaux sise dans les meilleurs emplacements. Finalement le volume d'investissement en bureaux en France aura été de 5,2 milliards d'euros en 2009 contre 8,4 milliards d'euros en 2008 et 20,35 milliards d'euros 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%.

A la suite de cette année 2009 très troublée, tant au niveau de l'investissement qu'au niveau des transactions locatives, on peut penser que 2010 devrait être une année de stabilisation.

Les volumes d'investissements qui ont connu une évolution favorable sur les 2 derniers trimestres 2009 devraient poursuivre cette dernière tendance. Cela engendrerait des volumes supérieurs d'environ 20% à ceux de l'année 2009 mais toujours en deçà de ceux de l'année 2008.

Du côté des volumes de transactions locatives, on n'anticipe pas d'embellie à court terme. 2010 devrait donc voir le niveau de vacance continuer à augmenter et les valeurs locatives continuer à baisser.

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.





LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché des SCPI et PIERRE PLUS

La collecte nette globale des SCPI est restée stable en 2009 par rapport à l'année précédente, à 869 millions d'euros contre 874 millions d'euros (- 1%), bénéficiant du fort engouement pour les SCPI Scellier s'appuyant sur ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif (463,5 millions d'euros). La collecte des SCPI de rendements est demeurée positive à 379 millions d'euros, mais toutefois en recul de 47% par rapport à 2008, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (- 62%) que pour les « murs de magasins » (- 21%).

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité, à 385 millions d'euros échangés, soit une progression de 11% par rapport à 2008, progression qui a principalement touché les « classiques diversifiées » (+ 18%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2008 (- 57%) à 86 millions d'euros.

La capitalisation globale a augmenté de 10%, à 18,95 milliards d'euros, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observés sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

Ainsi, dans des contextes économiques et financiers perturbés, marqués par une aversion au risque des épargnants, les SCPI ont néanmoins fait preuve d'attractivité, à travers le dispositif Scellier, la bonne tenue du marché des parts, un rendement moyen de 6,05% pour l'ensemble des SCPI de rendement contre 5,74% en 2008, et une performance globale des SCPI à capital variable de 4,9%.

Grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine investi à 93% en commerces, PIERRE PLUS 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 20% en valeur comptable (coût d'achat). La mutualisation des risques locatifs et géographiques a ainsi été renforcée, tout en stabilisant la valeur vénale (expertises) du patrimoine à périmètre constant et en maintenant une valorisation globale du patrimoine supérieure de 11% à son prix de revient. De fait, le prix de la part a pu être conservé à 1 030,00 euros durant tout l'exercice.
- Le taux d'occupation financier qui s'établit à 100% en fin d'année, s'est en moyenne maintenu à un niveau très élevé (99,46%).
- La distribution annuelle brute par part a été portée de 53,40 euros à 54,30 euros, soit une hausse de 1,7% par rapport à 2008.
- La performance annuelle de PIERRE PLUS s'établit à 5,27%, supérieure à celle du marché national des SCPI à capital variable (4,9%) et aux taux des emprunts d'Etat sans risque.

Sur une plus longue période, le taux de rendement interne du placement PIERRE PLUS, calculé par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établit à 14,22 % sur sept ans, au dessus des moyennes des SCPI classiques diversifiées et de murs de magasins, et à 11,11 % sur dix ans, en ligne avec ces mêmes moyennes. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts, les revenus perçus et prend pour hypothèse leur vente fin 2009.

Il est à cet égard rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

En fin d'exercice, PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement de l'ordre de 500 000 euros. En liaison avec la collecte qui sera réalisée et la capacité d'emprunt encadrée de la SCPI, CILOGER poursuivra activement la recherche de locaux afin de saisir des opportunités de marché génératrices de valeur ajoutée, qui viseront à augmenter le nombre d'actifs de votre SCPI et à améliorer encore la pérennité des loyers et donc des résultats.

Les OPCI

C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). Bien qu'il soit difficile d'avoir des données sectorielles complètes, à la fin de l'année 2009 les OPCI de ce type sont estimées à 7,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Seuls trois OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2009. Ils totalisent en fin d'année un actif net de 53 millions d'euros.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPICAV) : revenus distribués soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : revenus distribués soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que les SCPI).

En l'état actuel de la réglementation, il appartiendra aux associés de PIERRE PLUS, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI, et sous quelle forme, ou la maintenir en SCPI.

Si le principe de cette consultation est clairement établi, les modalités pratiques font encore défaut, ce qui ne permet pas à la société de gestion 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.



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2009

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1991
- Terme statutaire :	2041
- 1 238 associés pour 82 949 parts	
- Capital social :	50 598 890 €
- Capitaux propres :	66 890 826 €
- Capitaux collectés :	77 050 874 €
- Prix de souscription de la part :	1 030,00 €
- Capitalisation	
au prix de souscription :	85 437 470 €
- Prix de retrait de la part :	934,39 €
- Parts en attente de vente :	Néant

PATRIMOINE

- 49 immeubles et 1 lot de parkings	
- 41 sites	
- 68 locataires	
- Surface : 40 601 m²	
- Taux moyen annuel d'occupation financier :	99,46 %
- Taux moyen annuel d'occupation physique :	99,60 %

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2009	5 656 941 €
- dont loyers :	5 041 544 €
- Résultat de l'exercice :	4 367 013 €
	soit 54,35 € par part
- Revenu distribué :	4 364 188 €
	soit 54,30 € par part
(pour un associé présent au 1er janvier 2009)	

VALEURS SIGNIFICATIVES

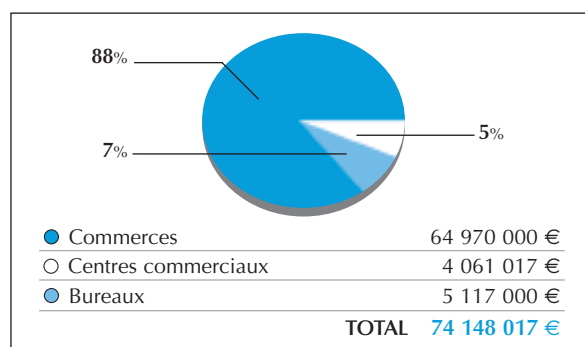
	Global	Par part
Valeur comptable de la SCPI	66 890 826 €	806,41 €
Valeur vénale / expertise	74 148 017 €	893,90 €
Valeur de réalisation	74 185 585 €	894,35 €
Valeur de reconstitution	86 568 537 €	1 043,64 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

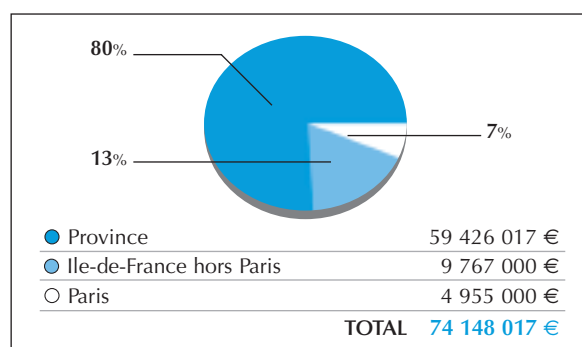
Au 31 décembre 2009, le patrimoine de PIERRE PLUS est constitué de 49 immeubles et d'un lot de parkings pour une superficie de 40 601 m², localisés à 19% en Ile de France et 81% en province.

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE en % de la valeur vénale



En valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 93% et de bureaux à hauteur de 7%.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE en % de la valeur vénale



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2009, le patrimoine de PIERRE PLUS s'est élargi de 20% en valeur comptable. Depuis le 1er janvier 2007, le patrimoine de PIERRE PLUS a vu sa taille multipliée par 3,5 en valeur comptable, améliorant ainsi très sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs, et favorisant la pérennité du résultat.

Les investissements de l'exercice

La politique d'investissement et de gestion locative menée par la société de gestion a toujours été de privilégier des actifs générateurs de valeur ajoutée et de revenus stables.

Ainsi, les prospections engagées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation d'un investissement en province, totalisant onze unités commerciales, pour un montant de 5,24 millions d'euros. Cette acquisition, de par la qualité de son emplacement, sécurise les valeurs locatives et contribue à pérenniser les revenus de PIERRE PLUS.

Lyon (69) : 62 rue de Brest, 5 rue de la Monnaie, 94 et 72 rue Mercière.

L'investissement est localisé dans l'hyper centre de Lyon (2e 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).

Les onze commerces acquis en pleine propriété, totalisant une surface commerciale de 948m² et cinq emplacements de stationnement, 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. L'investissement de 5 237 700 euros acte en mains, concrétisé le 16 juin 2009, permet d'obtenir une rentabilité immédiate nette de 6,77%.

Les livraisons de l'exercice

Bourges - Saint Doulchard (18) : Parc d'activité commerciale

Cet ensemble a fait l'objet d'une acquisition en état futur d'achèvement (VEFA), signée le 18 décembre 2008 et réitérée par acte authentique le 1er avril 2009, pour un prix de 6,78 millions d'euros acte en mains, soit une rentabilité immédiate de 7,25%.

Situé en face de la zone dans laquelle PIERRE PLUS détient déjà six unités commerciales, il bénéficie également de la proximité de l'hypermarché Géant et de sa galerie commerciale de vingt-huit enseignes.

Il est composé de quatre locaux mitoyens à usage de commerce, totalisant une surface de vente totale de 5 980 m², doté d'un parking commun (198 places). Quatre enseignes de premier plan en sont locataires : Boulanger (multimédia, informatique et électroménager du groupe Auchan), Intérieur's (équipement de la maison, luminaire et objets de décoration), Mondial Moquette (tapis, moquettes, parquets, décoration, peinture) et JYSK (chaîne d'origine danoise spécialisée dans la literie, meubles et objets de décoration).

L'ouverture des commerces a eu lieu le 7 octobre 2009.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En début d'année 2009, PIERRE PLUS disposait d'un solde à investir de 7 207 406 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur l'investissement en VEFA engagé à Bourges Saint-Doulchard (18), le solde réellement disponible à l'investissement était de l'ordre de 700 000 euros.

A la fin de l'exercice, PIERRE PLUS est en situation de sur-investissement à hauteur de 536 751 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2008 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite de 20% de la dernière valeur de réalisation

approuvée par l'assemblée et en fonction des capacités de remboursement de la SCPI, soit à la fin de l'exercice 2009 un montant limité à 13 966 000 euros.

En pratique, cette autorisation d'emprunt prend la forme d'une facilité de caisse, négociée au taux de l'EURIBOR 3 mois + 1%, sans commission d'engagement à compter du deuxième semestre 2009.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le sur-investissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts.

En euros	Total au 31/12/2008	Durant l'année 2009	Total au 31/12/2009
Fonds collectés	72 732 084	4 318 790	77 050 874
+ Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 7 378 674	- 688 562	- 8 067 236
- Achat d'immeubles	- 55 671 258	- 11 375 800	- 67 047 058
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 3 159 709	- 277 679	- 3 437 388
- Divers (1)	684 963	279 094	964 057
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	7 207 406	- 7 744 157	- 536 751

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation France (ex ATISREAL Expertise), expert indépendant, accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- la **valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- la **valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des

autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait PIERRE PLUS de la vente de la totalité des actifs ;

- la **valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

	Global	Par part
Valeur comptable	66 890 826 €	806,41 €
Valeur vénale / expertise	74 148 017 €	893,90 €
Valeur de réalisation	74 185 585 €	894,35 €
Valeur de reconstitution	86 568 537 €	1 043,64 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	Prix de revient au 31/12/2009 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2009 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2009 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2008 en euros	Variation hors droits 2009/2008 en %
Galeries commerciales	1 499 984	4 061 017	170,74	4 312 800	4 369 115	- 7,05
Commerces	61 141 025	64 970 000	6,26	68 993 000	52 449 000	23,87
Commerces en cours	-	-	-	-	339 200	-
Bureaux	4 406 049	5 117 000	16,14	5 434 000	5 052 000	1,29
TOTAUX	67 047 058	74 148 017	10,59	78 739 800	62 209 315	19,19

L'évaluation du patrimoine enregistre une progression de 19% à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 20%. A périmètre constant, l'évaluation du patrimoine est stable, avec une variation de + 0,05%, confirmant, dans un environnement difficile, la résistance des actifs immobiliers. Ainsi, le patrimoine de

bureaux, entièrement situé à Boulogne-Billancourt (92), se valorise de 1,29%.

Au 31 décembre 2009, la valeur d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, est supérieure de 10,6 % à leur prix de revient.

LA GESTION LOCATIVE

Dans un contexte économique difficile, la gestion locative de proximité menée sur le patrimoine a permis de porter les taux d'occupation à 100% en fin d'année. Le taux moyen d'occupation financier de l'année ressort ainsi à 99,46% contre 98,83% en 2008.

Avec les acquisitions et livraisons de l'année, les loyers quittancés en 2009 se sont élevés à 5 041 544 euros contre 3 179 214 euros l'exercice précédent.

Locations et libérations

L'année 2009 a vu l'entrée en gestion de deux actifs de commerces loués à quinze locataires.

Les locaux de type « Retail Park » à Bourges - Saint-Doulchard (18) sont loués à quatre enseignes à l'implantation nationale (Boulangier, Intérieur's, Mondial Moquette et JYSK). Trois baux font l'objet d'une période ferme de six ans.

Les locaux de centre ville à Lyon (69) sont loués à des enseignes exerçant des activités diversifiées : prêt-à-porter, optique, soins de la personne, téléphonie, galerie d'art et restauration. Compte tenu de la qualité de la localisation des biens, les baux ne sont pas assortis de périodes fermes.

Les deux locaux commerciaux vacants au 1er janvier 2009 ont été loués durant l'exercice :

- Nancy (54) Promenade Emilie du Châtelet
Livré dans le cadre d'une VEFA en avril 2008 sans travaux de second œuvre (brut de coffrage), le local a été loué le 2 mai 2009 à une auto-école.

- Pointe-à-Pitre (Guadeloupe)

Ce local a pâti des événements de la fin de l'année 2008 survenus dans le département, qui ont réduit à néant les discussions entamées avec des locataires potentiels.

Il a fait l'objet d'un bail signé le 13 juillet 2009 avec un distributeur local d'articles de sports.

Le montant des loyers signés sur ces deux commerces, dont la surface pondérée cumulée représente 327 m², est de 39 300 euros, proche des prévisions.

Par ailleurs, deux relocations ont été opérées :

- Nice (06) : Immeuble Quadras

Libéré le 30 juin, le local commercial a été immédiatement reloué au 1er juillet 2009 au même locataire et dans des conditions identiques.

- Boulogne-Billancourt (92) : 162, rue de Paris

Dans le cadre de négociations, le locataire qui avait donné congé pour des locaux de bureaux d'une surface de 851 m² à effet du 31 mars 2010, a signé un nouveau bail à effet du 1er octobre 2009, moyennant un loyer en baisse mais restant supérieur à la valeur locative des experts. Par ailleurs en cas de congé à l'issue de la première période triennale, le locataire s'est engagé à verser une indemnité de résiliation représentant une année de location.

Au total, ces deux relocations, dont la surface pondérée cumulée est de 1 288 m², représentent un total de loyer en année pleine de 336 000 euros H.T.

Au 31 décembre 2009, il n'y a aucun local vacant dans le patrimoine.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Taux d'occupation

La gestion locative de proximité menée a permis de porter le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS à 100% en fin d'exercice.

Les taux moyens d'occupation financier et physiques de l'année ressortent respectivement à 99,46% et 99,60%.

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre les loyers réellement facturés et ceux qui le seraient si le patrimoine était loué en totalité ; le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Renouvellements de baux et cessions de fonds de commerce

Deux renouvellements de baux sur des locaux commerciaux ont été signés durant l'année 2009 à Vernouillet (28) et Saint-Maur (36).

Ces renouvellements ont porté sur 1 095 m² pour un total de loyers en année pleine de 131 000 euros.

Par ailleurs, il n'y a eu aucune cession de fonds de commerce ou de droit au bail durant l'exercice.

Litiges

En dehors de quelques procédures engagées à l'encontre de locataires en raison d'impayés locatifs (généralement régularisés dans un délai de trois mois), il n'y a pas de litige significatif.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de PIERRE PLUS a progressé de 30% par rapport à l'année précédente et s'établit à 4 367 013 euros. Cette progression est à corréliser avec la variation des immobilisations locatives qui se fixe à 20%.

Pour un associé présent au 1er janvier 2009, le revenu brut par part s'établit à 54,30 euros, en progression de 1,7% par rapport à l'exercice 2008.

Le rendement 2009 (dividende 2009/prix de souscription au 31/12/2008) s'établit à 5,27%. Ce taux est supérieur, d'une part à la performance moyenne nationale des SCPI à capital variable qui ressort à 4,90%, et d'autre part aux taux des emprunts d'Etat sans risque (l'OAT 10 ans fin 2009 est à 3,60%).

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), les performances de PIERRE PLUS sur sept et dix ans, soit 14,22% et 11,11%, sont également attractives par rapport à un marché qui affiche des taux respectifs de 11,84% et 11,97% (source Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2009, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 380 520 euros, soit 4,59 euros par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2009), ce qui représente un mois de distribution.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix de souscription au 1er janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année (1)	Prix de souscription moyen de l'année	Rentabilité de la part (1) en %	Report à nouveau cumulé par part
2005	848,00	48,75	848,00	5,75%	0,17
2006	848,00	46,65	854,62	5,46%	2,98
2007	898,00	52,20	942,31	5,54%	9,47
2008 (2)	948,00	53,40	981,59	5,44%	4,80
2009	1 030,00	54,30	1 030,00	5,27%	4,59

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen constaté sur la même année

(2) Prix de souscription porté à 1 030 euros le 1er mars 2008.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.



LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

PIERRE PLUS ayant dépassé le seuil de 50 millions d'euros de capital nominal durant l'exercice 2009, conformément aux engagements pris lors de l'assemblée générale de juin 2008, la commission de gestion de la société de gestion sera ramenée de 10% à 9,2% HT à compter du 1er janvier 2010.

Sur l'exercice 2009, 7 202 parts ont été souscrites par 157 associés (dont 123 nouveaux), soit une collecte brute de 7 418 060 euros.

Les Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants, principaux commercialisateurs de la SCPI, n'ont pas échappé au climat morose de l'année 2009 et ont souffert de l'attentisme de leurs clients. Cette tendance se traduit également au niveau national, avec une

collecte brute de 554 millions d'euros et une collecte nette de 187 millions d'euros réalisées en 2009 par les SCPI classiques diversifiées, en diminutions respectives de 26% et 62% par rapport à l'année 2008.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 4 318 790 euros, pour 4 193 parts. Comparée à la collecte nette nationale « Classiques diversifiées », la part de marché de PIERRE PLUS est de 2,3%.

Conformément à la politique arrêtée en concertation avec le conseil de surveillance de la SCPI, qui vise à fixer le prix de souscription au niveau de la valeur de reconstitution, le prix de souscription de 1 030,00 euros n'a pas été modifié durant l'exercice.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2005	Société ouverte	20 219	12 333 590	16 480 210
Au 31/12/2006	Société ouverte	24 070	14 682 700	19 771 358
Au 31/12/2007	Société ouverte	35 740	21 801 400	30 779 168
Au 31/12/2008	Société ouverte	78 756	48 041 160	72 732 084
Au 31/12/2009	Société ouverte	82 949	50 598 890	77 050 874

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 5 août 1991 - Capital initial : 152 449,02 euros - Nominal de la part : 610,00 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (1)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 (2)
2005	12 333 590	6 891 696	20 219	477	654 291	848,00
2006	14 682 700	3 291 148	24 070	497	335 811	898,00
2007	21 801 400	11 007 810	35 740	602	1 025 749	948,00
2008	48 041 160	41 952 916	78 756	1 152	4 499 612	1 030,00
2009	50 598 890	4 318 790	82 949	1 238	688 562	1 030,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Il s'agit du prix de souscription de l'augmentation de capital.



LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2009, 3 009 parts détenues par 38 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 2 820 176 euros en valeur de retrait.

Ces retraits sont concentrés sur 1 personne morale qui représente 60% du total des parts retirées, soit 1 815 parts. Par ailleurs, sur le solde, soit 1 194 parts retirées par 37 associés, deux associés en représentent le quart.

Les retraits, et plus particulièrement ceux émanant de personnes physiques, sont donc restés modérés, les associés ne cédant pas à la pression vendeuse malgré un environnement économique incertain.

Autre signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2009, aucune part n'est en attente de retrait.

Enfin, aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAITS

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions, retraits en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions, retraits en € HT
2005	446	3,69%	0	305,00
2006	509	2,52%	0	316,00
2007	475	1,97%	0	537,00
2008	5 629	15,75%	0	542,00
2009	3 009	3,82%	0	447,70



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	67 047 058	74 148 017	55 332 058	61 870 115
Immobilisations en cours	-	-	339 200	339 200
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 193 800	-	- 40 000	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	66 853 258	74 148 017	55 631 258	62 209 315
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	8 359	8 359	8 745	8 745
Créances				
Locataires et créances rattachées	487 507	487 507	459 310	459 310
Autres créances	1 999 066	1 999 066	1 496 842	1 496 842
Provisions pour dépréciation des créances	- 63 062	- 63 062	- 58 173	- 58 173
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	985 000	985 000	8 980 000	8 980 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 041 069	1 041 069	1 239 524	1 239 524
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 923 746	- 923 746	- 784 002	- 784 002
Dettes d'exploitation	- 3 433 538	- 3 433 538	- 3 733 723	- 3 733 723
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	60 528	60 528	7 608 523	7 608 523
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	16 580	16 580
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 22 960	- 22 960	-	-
TOTAL III	- 22 960	- 22 960	16 580	16 580
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	66 890 826		63 256 361	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		74 185 585		69 834 418



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/09	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/09
Capital				
Capital souscrit	21 801 400	-	26 239 760	48 041 160
Capital en cours de souscription	26 239 760	-	- 23 682 030	2 557 730
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	8 977 768	-	15 713 156	24 690 924
Primes d'émission en cours de souscription	15 713 156	-	- 13 952 096	1 761 060
Prélèvements sur prime d'émission	- 9 853 420	-	- 687 147	- 10 540 568
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	338 546	39 150	-	377 695
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	4 367 013	4 367 013
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 4 364 188	- 4 364 188
Résultat de l'exercice précédent	3 367 483	- 3 367 483	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 3 328 333	3 328 333	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	63 256 361	-	3 634 468	66 890 826

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2010



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		5 768 243		3 690 365
Produits de l'activité immobilière	5 656 941		3 626 038	
- Loyers	5 041 544		3 179 214	
- Charges facturées	615 397		446 824	
Produits des activités annexes	111 302		64 327	
Autres produits d'exploitation		988 445		4 590 191
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	1 071		9 112	
- Provisions pour grosses réparations			60 000	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	987 375		4 499 613	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		21 466	
Produits financiers		207 803		630 537
Produits exceptionnels				6 541
TOTAL DES PRODUITS		6 964 492		8 917 634
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		6 964 492		8 917 634

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		710 520		499 238
- Charges ayant leur contrepartie en produits	615 397		446 824	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 765		4 774	
- Grosses réparations	4 067		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	74 291		57 188	
Charges d'exploitation		1 870 362		5 037 706
- Rémunération de la société de gestion	622 161		439 052	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	356 974		51 143	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	5 960		-	
- Provisions pour grosses réparations	153 800		40 000	
- Provisions pour risques et charges	40 127		-	
Autres charges			-	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	688 562		4 499 613	
- Autres charges d'exploitation	2 778		7 899	
Charges financières		16 596		13 207
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		2 597 478		5 550 151
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		4 367 013		3 367 483
TOTAL GÉNÉRAL		6 964 492		8 917 634

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée par l'expert chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « liste des immobilisations » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.



Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

Locataires douteux : une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

Prime d'émission : les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Provision pour grosses réparations : cette provision est dotée chaque exercice sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers net encaissés.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 378 259,70 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 13 966 000 euros mise en place le 22 juin 2009 n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2009. La commission de non engagement s'est élevée à 16 579 euros.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2009
- Terrains et constructions	55 321 865	4 931 000	-	6 784 000	67 036 865
- Agencements et installations	10 193	-	-	-	10 193
- Immobilisations en cours	339 200	6 444 800	-	- 6 784 000	-
TOTAL actif immobilisé	55 671 258	11 375 800	-	-	67 047 058

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	2009		2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	4 406 049	5 117 000	4 406 049	5 052 000
- Locaux commerciaux et Galeries commerciales	62 641 009	69 031 017	50 926 009	56 818 115
TOTAL	67 047 058	74 148 017	55 332 058	61 870 115
Immobilisations en cours				
- Commerces			339 200	339 200
TOTAL			339 200	339 200
TOTAL GÉNÉRAL	67 047 058	74 148 017	55 671 258	62 209 315

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique (1)	m² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2008	Prix de revient 2009
Gonfreville l'Orcher 76 - Parc de l'Estuaire-Porte Océane	PR	658	1995	1 493 493	6 491	1 499 984	1 499 984
TOTAL GALERIES COMMERCIALES		658		1 493 493	6 491	1 499 984	1 499 984
Paris 75006 - 2, rue Blaise Desgoffe	P	167	2004	930 000	-	930 000	930 000
Paris 75006 - 10 bis, rue Vavin	P	14	2007	387 700	-	387 700	387 700
Paris 75007 - 67, avenue de Suffren	P	42	2006	185 000	-	185 000	185 000
Paris 75008 - 61, rue La Boétie	P	29	2006	366 003	-	366 003	366 003
Paris 75014 - 83, rue d'Alésia	P	286	1998	765 157	-	765 157	765 157
Paris 75015 - 150, rue Saint-Charles	P	163	2004	750 000	-	750 000	750 000
Vaux-le-Pénil 77 - 81, avenue Georges Clémenceaux	IDF	5 520	2006	3 360 000	-	3 360 000	3 360 000
Cergy-Pontoise 95 - 4, rue des Galeries	IDF	65	2004	280 706	-	280 706	280 706
Argenteuil 95 - 44, rue Jean Borderel	IDF	207	2007	560 668	-	560 668	560 668
Saint-Quentin 02 - 11, rue Adrien Nordet	PR	172	2007	276 662	-	276 662	276 662
Laon 02 - 10, Bd Carnot	PR	105	2007	187 245	-	187 245	187 245
Nice 06 - Imm. Quadras - ZAC de l'Arenas	PR	437	2007	980 083	-	980 083	980 083

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
Salon-de-Provence 13 - 85, Bd de la République	PR	104	2007	147 048	-	147 048	147 048
St-Doulchard 18 - 854, Route d'Orléans	PR	7 100	2008	12 875 000	-	12 875 000	12 875 000
St-Doulchard 18 - Route d'Orléans	PR	6 500	2008	6 784 000	-	6 784 000	
Périgueux 24 - 17, Place de Bugeaud	PR	391	2007	918 174	-	918 174	918 174
Evreux 27 - Centre Commercial de la Madeleine	PR	1 405	2007	2 575 000	-	2 575 000	2 575 000
Vernouillet 28 - 335, Av. Maurice Chappey	PR	594	1993	510 704	-	510 704	510 704
Lesneven 29 - Bd des Frères Lumière	PR	2 086	2006	2 075 000	-	2 075 000	2 075 000
Bordeaux 33 - 485, Av. de Verdun	PR	398	2007	861 990	-	861 990	861 990
Châteauroux 36 - 3, Rue de la Brauderie	PR	177	2007	207 880	-	207 880	207 880
St-Maur 36 - Lieu dit « Pièce des Echarbeaux »	PR	7 270	2008	11 274 000	-	11 274 000	11 274 000
Blois 41 - 2, Av. de Verdun	PR	225	2007	348 330	-	348 330	348 330
Saran 45 - 747, Route Nationale	PR	985	2004	1 141 263	-	1 141 263	1 141 263
Reims 51 - 23, Cours Langlet	PR	239	2007	651 193	-	651 193	651 193
Nancy 54 - Promenade Emile du Châtelet	PR	81	2006	152 174	-	152 174	152 174
Vannes 56 - 25, Av. Victor Hugo	PR	276	2007	519 773	-	519 773	519 773
Valenciennes 59 - 7 bis, Av. d'Amsterdam	PR	193	2007	666 561	-	666 561	666 561
Alençon 61 - 50, rue du Maréchal de Lattre	PR	170	2007	327 896	-	327 896	327 896
Lens 62 - 74, rue Lanoy	PR	260	2007	407 427	-	407 427	407 427
Illkirch Graffenstaden 67 - 55, Route de Lyon	PR	103	2007	224 693	-	224 693	224 693
Strasbourg 67 - 21 Place de Broglie	PR	292	2007	1 389 686	-	1 389 686	1 389 686
Lyon 69 - 1 bis, rue de la Monnaie							
77/92, rue Mercière	PR	969	2009	4 931 000	-	4 931 000	
Lillebonne 76 - 1, Place du Général Leclerc	PR	1 952	2006	3 020 000	-	3 020 000	3 020 000
Pointre-à-Pitre 97 - Bd Légitimus	PR	246	2007	103 009	-	103 009	103 009
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX		38 728		61 141 025		61 141 025	49 426 025
Boulogne-Billancourt 92 - 55, rue de Thiers	IDF	159	1992	579 306	3 701	583 008	583 008
Boulogne-Billancourt 92 - 65, Av. Jean-Baptiste Clément	IDF	205	1993	877 649	-	877 649	877 649
Boulogne-Billancourt 92 - 13, rue de l'Eglise	IDF	-	1995	24 392	-	24 392	24 392
Boulogne-Billancourt 92 - 162 à 166, rue de Paris	IDF	851	2005	2 921 000	-	2 921 000	2 921 000
TOTAL BUREAUX		1 215		4 402 347	3 701	4 406 049	4 406 049
Immobilisations en cours							
Saint-Doulchard 18 - Route d'Orléans	PR		2008				339 200
TOTAL GÉNÉRAL		40 601		67 036 865	10 193	67 047 058	55 671 258

(1) P : Paris IDF : Ile-de-France hors Paris PR : province

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date et le prix d'acquisition (ou valeur d'apport), le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice	
	31/12/2009	31/12/2008
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	8 359	8 745
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	487 507	459 310
- Créances fiscales	72 458	122 808
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	1 438 856	760 518
- Autres créances	487 752	613 515
TOTAL GÉNÉRAL	2 494 932	1 964 896

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice	
	31/12/2009	31/12/2008
Dettes		
- Dettes financières	923 746	784 002
- Dettes fournisseurs	426 930	843 197
- Dettes sur immobilisations	141 140	17 000
- Autres dettes d'exploitation	45 214	12 094
- Dettes aux associés	1 271 295	1 937 775
- Dettes fiscales	162 017	276 551
- Autres dettes diverses	1 386 943	647 106
TOTAL GÉNÉRAL	4 357 284	4 517 725

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2009
- Dépréciation des créances	58 173	5 960	1 071	-	63 062
- Grosses réparations	40 000	153 800	-	-	193 800
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
- Impôts et taxes non récupérables	1 277	1 295
- Solde de charges de redditions (1)	19 386	-
- Charges sur locaux vacants	4 814	9 364
- Charges non récupérables	48 814	46 529
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	74 291	57 188

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits » est de 12 772 €.

VENTILATION DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
- Impôts et taxes diverses	375 584	298 653
- Charges immobilières refacturables	239 813	148 171
- Autres charges refacturables	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	615 397	446 824



LES AUTRES INFORMATIONS

VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	67 047 058		
- Provisions pour grosses réparations	- 193 800		
- Autres éléments d'actifs	37 568	37 568	37 568
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		74 148 017	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			78 739 800
- Commissions de souscription théorique			7 791 168
TOTAL GLOBAL	66 890 826	74 185 585	86 568 537
NOMBRE DE PARTS	82 949	82 949	82 949
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	806,41	894,35	1 043,64

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2005		2006		2007		2008		2009	
	€ HT	% du total des revenus(1)	€ HT	% du total des revenus(1)	€ HT	% du total des revenus(1)	€ HT	% du total des revenus(1)	€ HT	% du total des revenus(1)
PRODUITS										
- Recettes locatives brutes	52,80	91,46%	63,15	97,33%	73,64	98,45%	51,00	81,61%	62,75	94,05%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	3,94	6,82%	1,15	1,77%	0,10	0,13%	10,12	16,16%	2,59	3,88%
- Produits divers	1,00	1,72%	0,58	0,90%	1,06	1,42%	1,48	2,37%	1,39	2,08%
TOTAL DES PRODUITS	57,73	100,00%	64,87	100,00%	74,80	100,00%	62,60	100,00%	66,72	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	6,87	11,90%	7,22	11,12%	7,75	10,36%	7,04	11,25%	7,74	11,61%
- Autres frais de gestion	3,40	5,90%	4,19	6,47%	5,09	6,80%	1,16	1,85%	0,96	1,45%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,50	0,86%	0,75	1,16%	0,02	0,03%	0,08	- 0,12%	- 0,26	- 0,39%
- Charges locatives non récupérées	0,98	1,70%	0,15	0,23%	0,10	0,13%	0,92	1,47%	0,92	1,39%
Sous-total charges externes	11,75	20,36%	12,31	18,98%	12,96	17,32%	9,04	14,45%	9,89	14,83%
- Provisions nettes pour travaux	1,38	- 2,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	- 0,32	- 0,51%	1,91	2,87%
- Autres provisions nettes	1,89	3,27%	2,79	4,30%	- 0,89	- 1,18%	- 0,15	- 0,23%	0,56	0,84%
Sous-total charges internes	0,51	0,88%	2,79	4,30%	- 0,89	- 1,18%	- 0,47	- 0,75%	2,47	3,71%
TOTAL DES CHARGES	12,26	21,23%	15,10	23,28%	12,07	16,14%	8,58	13,70%	12,37	18,54%
RÉSULTAT	45,48	78,77%	49,77	76,72%	62,73	83,86%	54,03	86,30%	54,35	81,46%
Variation report à nouveau	- 3,22	- 5,67%	- 3,12	- 4,81%	10,53	14,07%	0,63	1,01%	0,03	0,05%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	48,75	84,44%	46,65	71,91%	52,20	69,79%	53,40	85,30%	54,30	81,39%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	48,15	83,40%	46,51	71,69%	52,18	69,76%	52,23	83,44%	54,06	81,03%

(1) Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 15 240 parts pour l'exercice 2005, 15 240 parts pour l'exercice 2006, 21 868 parts pour l'exercice 2007 et 62 329 parts pour l'exercice 2008 et 80 349 pour l'exercice 2009.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 21 et 25 des statuts, notre rapport sur la gestion de PIERRE PLUS pour l'année 2009.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises, les 9 mars, 11 juin, et 23 octobre 2009 afin d'examiner les comptes de l'exercice précédent et les rapports de la Société de Gestion sur la collecte en cours et les investissements réalisés ainsi que sur la gestion du patrimoine.

La Société de Gestion nous a fourni à chacune des réunions toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Durant l'année 2009 notre SCPI a encore changé de dimension. En effet, le capital nominal a augmenté de 20% pour atteindre un peu plus de 50 millions d'euros. Le rythme de la collecte plus régulier permet de maintenir la croissance et de pérenniser la progression de la distribution. Le taux d'occupation à 100% est très satisfaisant mais revêt cependant un caractère exceptionnel. Le taux d'impayé est nul, seuls quelques retards de loyers sont à signaler.

L'objectif de distribution pour l'année 2010 se situe aux environs de 57 euros en hausse prévisionnelle de 5%. Cette progression sera en partie due à la baisse de la commission de gestion de la société CILOGER, ramenée de 10% à 9,2% hors taxes, demande faite par votre Conseil de surveillance et accepté par le gestionnaire dès que le capital atteindrait 50 millions d'euros.

Promesse tenue.

Concrètement, pour 5 millions de loyers quittancés en 2009, l'économie aurait été supérieure à 40 000 euros, soit environ 0,48 euros par part pour 82 949 parts.

Concernant le rapport de l'année 2009, si les résolutions numéros 1, 2, 4, 7, 8 et 9 n'appellent pas de remarques particulières de la part de votre Conseil de surveillance, une précision s'impose pour les résolutions 3, 5 et 6.

- concernant la 3ème résolution

Valeur de reconstitution : 1 043,64 euros par part.

A rapprocher du prix de souscription de 1 030,00 euros et de la valeur de retrait de 934,39 euros conformes aux souhaits de votre Conseil.

- concernant la 5ème résolution

Si le montant global du report à nouveau progresse de 377 695 euros à 380 520 euros, compte tenu de l'augmentation du capital le report à nouveau par part baisse de 4,80 euros à 4,59 euros, soit un peu moins d'un mois de distribution (il subit une légère diminution pour la seconde année consécutive – à surveiller, le Conseil souhaitant arriver à un trimestre de distribution).

- concernant la 6ème résolution, un petit historique s'impose de juin 2003 à juin 2010.

Assemblée générale ordinaire du 27 juin 2003 : élection de quatre membres au Conseil de surveillance, dont Messieurs Hervé FOULT, Pierre LHERITIER et la SCI LA DAGUE D'ORION. Etait déjà présent LE MAS DE LA CLOCHE représentée par Monsieur Claude BOEHLER.

Assemblée générale ordinaire du 11 juin 2004 : élection de trois nouveaux membres dont Monsieur Henri TIESSEN.

Assemblée générale ordinaire du 8 juin 2007 : élection de trois nouveaux membres suite à des démissions ; Messieurs Gérard CHERPION, William LECOUSTUMIER, et la SCI CHANG représentée par Monsieur Pierre LANG.

Puis cooptation de Monsieur Henri-Pierre BRINGEL suite à une nouvelle démission.

Cette année vous aurez à vous prononcer sur l'élection de six membres du Conseil, sachant que Messieurs FOULT, TIESSEN, LHERITIER et la SCI LA DAGUE D'ORION sont à nouveaux candidats.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Je remercie en tant que Président les membres sortant avec lesquels j'ai apprécié les échanges souvent convergents, parfois divergents, mais toujours constructifs. Ce fut un plaisir et une aventure humaine que de présider un tel Conseil.

Mes remerciements, et ceux du Conseil, vont plus particulièrement à Monsieur Henri-Pierre BRINGEL pour son implication (seul un problème de santé l'ayant empêché de renouveler sa candidature dans les délais), et à la SCI LE MAS DE LA CLOCHE, associé depuis 1996 et élu pour la première fois le 25 juin 1998. Elle était représentée par Monsieur Claude BOEHLER avec une assiduité exemplaire durant les six ans de mon mandat, et j'ai eu le plaisir de constater sa présence à chaque conseil. (C'est pour des raisons familiales et patrimoniales qu'il ne peut pas se représenter.)

Du 31 décembre 2002 à aujourd'hui : le nombre d'associé est passé de 249 à 1 238, le nombre de parts de 6 168 à 82 949, les capitaux collectés de 4,7 millions d'euros à un peu plus de 77 millions d'euros, le pourcentage de locaux commerciaux de 76% à 93% répartis sur six sites contre aujourd'hui 41 et 68 locataires. Une distribution de 48,36 à 54,30 euros, une valeur sur le marché de gré à gré entre 500 et 600 euros à une souscription à 1 030 euros et une valeur de retrait à 934,39 euros.

J'espère que votre Conseil a répondu à vos attentes.

En conclusion, notre SCPI progresse dans le sens souhaité par votre Conseil de surveillance. Je n'ai pas noté en 2009 de divergences entre nous et la société de gestion. Un seul regret, que nous n'ayons toujours pas à donner notre avis sur les acquisitions.

Bien que cataloguée classique diversifiée, l'orientation murs de magasins de PIERRE PLUS se confirme, conformément aux souhaits exprimés par les associés avec qui j'ai pu échanger.

Pour tenir compte des remarques émises par certains d'entre vous, je vous indique les chantiers à ouvrir par le prochain Conseil : cotisation à l'ASPIM, adhésion à l'APPSCPI, point également à surveiller plus particulièrement, les provisions pour grosses réparations.

Sur ces sujets et sur ceux que vous voudriez voir aborder à l'assemblée générale n'hésitez pas à contacter votre Conseil dont les coordonnées figurent au bas du présent rapport.

J'espère vous voir nombreux à l'assemblée générale et suis à la disposition des candidats au Conseil qui peuvent me contacter (voir coordonnées ci-dessous).

Nous vous rappelons que si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette Assemblée Générale, il est important de voter :

- soit en donnant pouvoir à un associé présent,
- soit en votant par correspondance.

Il est en effet essentiel que les associés s'expriment à chaque fois que cela est possible. Bien entendu, vous pouvez donner pouvoir à un membre du Conseil de surveillance (dont le rôle est justement de représenter les associés).

J'attire votre attention sur le point de droit suivant : tout pouvoir donné au Président de l'Assemblée Générale est donné au Président de la Société de Gestion, et non pas comme certains d'entre vous le croient au Président du Conseil de surveillance.

Fait à Guebrières, le 30 avril 2010

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Norbert GAILLARD,
Gérant de la SCI La Dague d'Orion
Résidence Oknam - Lieu-dit Raynaud
82230 GENE BRIERES
Tél./copieur : 05 63 30 69 33

Monsieur Hervé FOULT
34, boulevard Heurteloup - 37000 TOURS
Tél. : 02 47 39 46 92

Monsieur Pierre LHERITIER
Tél. : 01 41 43 20 70

Monsieur Henri TIESSEN
14, allée des Poiriers - 54520 LAXOU
Tél. : 06 81 55 70 36

SCI CHANG
Représentée par Monsieur Pierre LANG



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT GÉNÉRAL

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PIERRE PLUS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société ATISREAL EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 8 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants : les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations, nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation ;
- de la correcte application de la procédure de constitution de cette provision en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans son rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Levallois-Perret, le 15 mars 2010

Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÊME

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la société CILOGER

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2009, la société de gestion est rémunérée par une commission d'arbitrage de 2,5% des investissements hors taxes, droits et frais inclus. Au cours de l'exercice 2009, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société CILOGER

Conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

une commission de souscription de 9% hors taxe du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 688 562 euros.

une commission de gestion de 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 622 161 euros.

Levallois-Perret, le 15 mars 2010

Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÊME





LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2010

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2009 tels qu'ils ont été présentés et donne quitus à la société de gestion CIOGER pour cet exercice.

Deuxième résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du code monétaire et financier, l'assemblée générale prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2009 à :

- valeur comptable : 66 890 826 euros, soit 806,41 euros par part,
- valeur de réalisation : 74 185 585 euros, soit 894,35 euros par part,
- valeur de reconstitution : 86 568 537 euros, soit 1 043,64 euros par part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2009 à la somme de 50 598 890 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 367 013,37 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 377 695,41 euros, forme un revenu distribuable de 4 744 708,78 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 364 188,30 euros,
- au report à nouveau, une somme de 380 520,48 euros.

Sixième résolution

Le mandat de six membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au conseil de surveillance les six associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Septième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le Cabinet DELOITTE ET ASSOCIES, 185 avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Le Cabinet DELOITTE ET ASSOCIES aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Huitième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet BEAS, 7-9 villa Houssay 92200 Neuilly-sur-Seine, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Le cabinet BEAS aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Neuvième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



NOTES

PIERRE ■ PLUS

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Siège social : 147 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS

382.886.323 RCS PARIS

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 SCPI n° 04-26 en date du 21/09/2004

CILOGER

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Siège social et bureaux

147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr