

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2010

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2010

Prix de souscription : 1 030,00 €  
1 281 associés  
84 918 parts

Valeur de réalisation 2009 :

74 185 585 €  
(sous réserve d'approbation  
par l'assemblée générale)

Capitalisation : 87 465 540 €  
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

Revenu brut prévisionnel 2010 :  
57,00 €

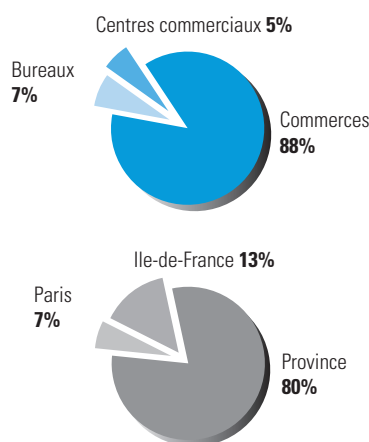
Rendement prévisionnel 2010 : 5,53%  
(Revenu brut prévisionnel 2010 /  
prix de souscription au 31/12/2009)

Taux d'occupation  
financier : 100%

(moyenne trimestrielle)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

En 2009, malgré une croissance en baisse de 2,2%, la consommation des ménages est restée positive de + 0,8%, faisant de la France un cas unique en Europe occidentale. Cependant, après huit années successives de progression de la consommation entre 2,1 et 2,7%, 2010 devrait être la troisième année à moins de 1%. De fait, les chiffres d'affaires en baisse commencent à dégrader la situation financière de certains commerçants, toutes les enseignes n'étant pas affectées de la même manière. Comme nous l'indiquions déjà en 2009, « l'achat raison a pris le pas sur l'achat coup de cœur ».

Pour préserver leur rentabilité, les enseignes continuent à orienter leur demande sur les meilleurs emplacements, en centre-ville comme dans les centres commerciaux. Les loyers restent stables sur les sites les plus recherchés car peu de surfaces sont disponibles.

Les investissements en murs de commerce ont représenté en 2009 un total de 1,9 milliard d'euros, soit une progression de 68% par rapport à 2008. Jamais le poids relatif du commerce dans le total des investissements n'a été aussi élevé (25%). Plus globalement confrontés à l'accroissement des risques locatifs, les acquéreurs, très majoritairement français, ont privilégié les produits sécurisés des cœurs de marché. Une très grande majorité des investissements ont donc concerné les commerces de pied d'immeuble (12%) et les centres commerciaux (60%). Cette tendance perdurera en 2010, les investisseurs resteront attirés par l'actif « commerce » mais souhaiteront rester sélectifs en suivant les enseignes dans leur quête d'emplacement.

En matière d'investissements en immobilier de bureaux, l'intérêt prononcé des acquéreurs pour les produits défensifs a en 2009 largement profité au quartier central des affaires parisiens. Avec un volume d'engagements annuel de 1,9 milliard d'euros, ce dernier a en effet progressé de 23,1%, dans un volume d'investissement national de 5,2 milliard d'euros en 2009 contre 8,4 milliard en 2008 et 20,35 milliard en 2007. Notons que la reprise observée au second semestre 2009 semble se poursuivre, avec un montant global des investissements sur le premier trimestre 2010 estimé à 845 millions d'euros tous produits confondus contre 445 millions au premier trimestre 2009.

Si les loyers des meilleurs emplacements parisiens montrent les premiers signes d'un redressement, la baisse des valeurs locatives s'est établie en 2009 entre 10 et 25% selon les secteurs.

La hausse des taux de rendement, dont l'écart entre les emplacements les plus recherchés et les emplacements secondaires devrait se creuser, rend les opportunités d'investissement en immobilier de bureaux à nouveau intéressantes. Il faut cependant privilégier des locaux loués à long terme avec des locataires pérennes.

Le prochain investissement de PIERRE PLUS, actuellement sous promesse, sera finalisé en mai 2010. Il s'agit d'un supermarché de 3 600 m<sup>2</sup>, loué à Simply Market (groupe Auchan), localisé à Paris 14<sup>ème</sup>, pour un prix de 7,1 millions d'euros et un rendement brut de 6,80%. Outre la rareté dans Paris intra-muros, ce type d'actif offre un très bon couple rendement/risque et une récurrence des revenus.

Les taux d'occupation de votre patrimoine se maintiennent à 100%. La distribution brute par part du 1<sup>er</sup> trimestre a été également maintenue à 14,25 euros. Les atouts de votre SCPI (mutualisation des risques géographiques et locatifs, qualités intrinsèques des murs commerciaux) devraient lui permettre de résister encore aux turbulences économiques, et de pouvoir effectuer des distributions identiques sur les trois prochains trimestres, soit un objectif de distribution annuelle de 57,00 euros en progression de 5% par rapport à 2009.

Le rendement 2010 est donc prévu à 5,53%, après un rendement 2009 de 5,27% qui 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%).

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2009 se tiendra le vendredi 18 juin 2010 à 11H00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions relatives à la gestion de votre société.

Nous espérons vous retrouver nombreux à l'assemblée annuelle, qui est l'occasion d'engager le débat avec la société de gestion.

Laurent FLÉCHET

Président du Directoire - CILOGER

## Evolution du capital

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

## Evolution du patrimoine

### Investissements

A la fin du trimestre, PIERRE PLUS dispose d'un solde à investir de l'ordre de 1,3 million d'euros.

L'acquisition prévue en pour le mois de mai d'un supermarché dans Paris pour un montant de 7,1 millions d'euros permettra d'utiliser la facilité de caisse autorisée par l'assemblée générale, tout en générant des revenus sécurisés et sans effet dilutif.

### Mouvements locatifs

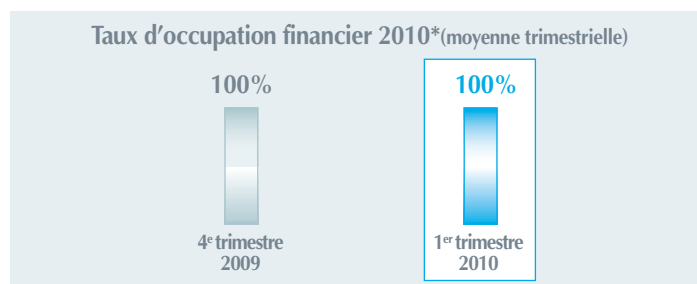
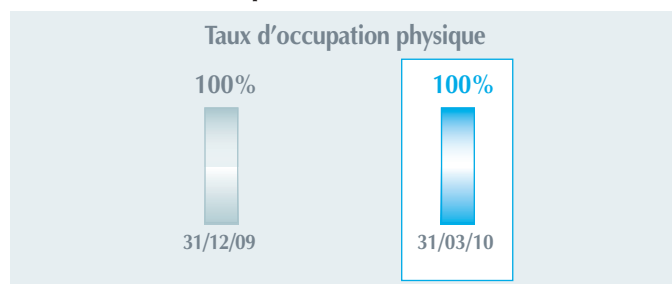
**Locations :** 10 bis, rue Vavin – 75006 Paris : 14m<sup>2</sup>

**Libérations :** 10 bis, rue Vavin – 75006 Paris : 14m<sup>2</sup>

Superficie du patrimoine : 40 601 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 0 m<sup>2</sup>

Une cession de droit au bail a été signée sur le local commercial du 10 bis, rue Vavin à Paris, permettant la signature d'un nouveau bail au même locataire mais d'une durée de 10 ans et sans vacance.

### Taux d'occupation



\* Loyers facturés / loyers potentiels

## Revenus distribués

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

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

\* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Cependant, compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites au cours du trimestre, du faible montant des produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte après prélèvement libératoire forfaitaire ou prélèvements sociaux ci-dessus pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé non pas sur le revenu qu'il perçoit effectivement (dividendes versés) mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus financiers encaissés par l'associé car mis en distribution, et les revenus financiers imposés calculés sur les produits financiers effectivement réalisés au cours du trimestre.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont très faibles, de l'ordre de 0,40%. Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au premier trimestre 2010 sur un montant fiscalement imposable de 0,02 € par part.

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

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à CILOGER un Relevé d'Identité Bancaire et de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

## ■ Vie sociale

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au vendredi 18 juin 2010 à 11h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. A cette occasion, les mandats de six membres sur neuf du Conseil de surveillance de votre SCPI seront renouvelés.

Cette assemblée générale sera une assemblée mixte, car compte tenu de certaines évolutions légales et jurisprudentielles, il vous sera également soumis une proposition de modification des dispositions statutaires relatives à la convocation et au vote lors des assemblées générales lorsque les droits portant sur les parts de votre société sont démembrés (usufruit/nue-propriété).

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à ces assemblées, 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 fin mai. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 755 parts (sur la base du nombre de parts arrêté au 31 mars 2010) 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.

## ■ Conditions de souscription et de retrait des parts

### Conditions de souscription

CILOGER, qui a choisi d'appliquer les prescriptions de la directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF) aux SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

Prix de la part	
Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	420,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>1 030,00 €</b>

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par CILOGER, ou sont reçues directement par CILOGER. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum deux parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.

### Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, il existe théoriquement deux possibilités :

1. Si le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 934,39 euros par part.
2. S'il n'existe pas de souscription pour compenser le retrait : l'associé peut demander, conformément aux statuts de la Société, à se retirer par prélèvement sur le fonds de réserve. Toutefois, à ce jour, le fonds de réserve n'a pas été créé et doté ; en conséquence, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à CILOGER. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au dernier jour du mois qui suit celui au cours duquel le retrait est enregistré.



## Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de CILOGER ("marché de gré à gré"). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, actuellement de 137,96 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1er janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

	Transactions réalisées		
	Nombre de parts cédées	Prix acheteur moyen constaté	Prix vendeur moyen constaté
1 <sup>er</sup> trimestre 2010	0	-	-

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

## Fiscalité

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

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux). Vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice.
- si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

### Déclaration des revenus 2009 et ISF

CILOGER vous a adressé 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'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2010. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2009, qui s'établit à 934,39 euros.

## Organisme de Placement Collectif Immobilier

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier et ses règles de gestion ont été intégrés au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (arrêté du 18 avril 2007 publié au journal officiel du 15 mai 2007).

La réglementation prévoit que les associés des SCPI actuelles soient consultés en assemblée générale extraordinaire et décident de la transformation éventuelle de leur SCPI en OPCI et le cas échéant de la forme d'OPCI choisie (FPI : fonds de placement immobilier distribuant des revenus fonciers, ou SPPICAV : société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, distribuant des revenus de capitaux mobiliers) ; le délai imparti est de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF, soit avant le 15 mai 2012.

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

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



Pour tous renseignements : M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa n°04-26 en date du 21/09/2004.

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.

