

PIERRE PLUS

RAPPORT ANNUEL  
2015

CILOGER

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



# 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 : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

### Directoire

**Président** : Madame Isabelle ROSSIGNOL  
**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT  
**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD  
**Vice-président** : Monsieur Daniel ROY  
**Membres du Conseil** :  
Madame Elisabeth SABBAAH  
Monsieur François BOISSEAU  
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
Monsieur Vincent PENIN  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

## SCPI PIERRE PLUS

---

### Conseil de Surveillance

**Président** : SCI LA DAGUE D'ORION, représentée par Monsieur Norbert GAILLARD  
**Membres du Conseil** :  
Monsieur Frédéric BODART                      Monsieur Henri TIESSEN  
Monsieur Eric FREUDENREICH              Monsieur Francis VENNERS  
Monsieur Jacques GARNIRON              Monsieur Jean-Claude VOLLMAR  
Monsieur Pierre LHERITIER              SCI CHANG, représentée par Monsieur Pierre LANG

### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : DELOITTE ET ASSOCIÉS, représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ  
**Suppléant** : Cabinet BEAS

### Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

### Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

## Sommaire

---

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1  
Les données essentielles page 3  
Le patrimoine immobilier page 4  
Les résultats et la distribution page 10  
Le marché des parts page 11

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 13  
L'annexe aux comptes annuels page 16

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 22  
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM page 23

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 24

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 25

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 27  
Le rapport spécial page 28

### LES RÉOLUTIONS

page 29





# ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de PIERRE PLUS, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2015.

- Au cours du second semestre 2015, la France a tiré parti d'un environnement international devenu plus porteur. La baisse du prix du pétrole a rendu la facture énergétique un peu moins lourde. Le taux de change favorable de l'euro a nettement soutenu les exportations des pays européens vers le monde. Enfin, le programme de « quantitative easing » de la BCE (rachat de la dette à hauteur de 60 Mds d'euros par mois jusqu'en septembre 2016) a insufflé une énergie nouvelle aux économies de la zone euro.

Dans ce contexte, la France affiche une croissance du PIB pour l'année 2015 de 1,1%. Les prévisions 2016 tablent sur 1,6%, toutefois encore inférieures à celle de la zone euro. Il faudra notamment que les moteurs internes de croissance soient confirmés : consommation des ménages, investissement des entreprises et gains de compétitivité. Ces moteurs doivent prendre le relais pour installer durablement la reprise économique.

En dépit de cette conjoncture macro-économique plus favorable, l'inversion de la courbe du chômage (atteignant 10,6%) demeure incertaine. Il faudra également prendre garde aux signaux de ralentissement de la croissance mondiale, particulièrement forts en cette fin d'année 2015.

Sur l'ensemble de l'année, les dépenses de consommation des ménages en biens se sont substantiellement accélérées (+1,8%), du fait notamment du rebond de la consommation d'énergie. Les secteurs de l'hygiène-santé-beauté, la culture et les loisirs restent dynamiques. Le secteur textile-habillement, très concurrentiel, demeure soumis aux arbitrages des consommateurs et à la rapidité des cycles de mode, et est sensible aux ventes en ligne qui représentent une part croissante des dépenses (15% contre moins de 2% en 2006).

- Le volume d'investissement total en immobilier d'entreprise au titre de l'année 2015 s'établit à 29 Mds €, soit la meilleure performance depuis 2007, en hausse de 21% par rapport à 2014.

Dans un environnement de taux historiquement bas et d'une abondance de liquidités sur le marché, l'immobilier continue à offrir des rendements intéressants aux investisseurs.

Après une année record en 2014 à 7,7 Mds€, les montants investis en France en commerces pour l'année 2015 se sont normalisés à 4,5 Mds€, opérés à 55% par des acteurs français.

Les taux de rendement des meilleurs actifs (dits « prime ») ont encore reculé, conséquence d'une hausse des prix plus que d'une progression des loyers. C'est le cas notamment des pieds d'immeubles, dont les taux prime frôlent désormais 3% à Paris et 4% à Lille, Lyon

et Toulouse. Les taux prime des autres classes commerciales sont plus stables avec 4,25% pour les centres commerciaux et 5,25% pour les parcs d'activités commerciales (« retail park »). Les acheteurs à la recherche de rendement se tournent de plus en plus vers des actifs plus risqués, avec des écarts de taux qui restent significatifs, car ils sont toujours sélectifs quand il s'agit de produits de qualité secondaire ou peu lisibles. Ainsi, les investissements à valeur ajoutée pèsent désormais 23% des volumes engagés. Compte tenu des liquidités présentes sur le marché, l'année 2016 devrait également enregistrer un volume de transactions soutenu.

L'emplacement est toujours le critère numéro 1 pour le développement des enseignes en pieds d'immeubles. Dans ce cadre, les grandes artères parisiennes font l'objet d'une demande soutenue. L'expansion, le repositionnement et la restructuration d'enseignes expliquent également le dynamisme du marché des rues commerçantes en province, notamment à Lyon et dans plusieurs autres capitales régionales (Bordeaux, Toulouse,...). Le marché des centres commerciaux reste animé par l'expansion de nombreuses enseignes internationales. Celles-ci privilégient les plus grands centres ou les sites les plus performants, ainsi que les opérations d'extension des sites les plus renommés. Les meilleurs sites profitent également de la demande d'acteurs traditionnellement établis en rues commerçantes, entre autres dans les secteurs de la mode et de la restauration.

Le marché des parcs d'activités commerciales a été animé en fin d'année par la cession de nombreux magasins La Halle, permettant à des enseignes de disposer de bons emplacements pour accélérer leur développement en périphérie. D'autres acteurs présents habituellement en centre-ville et centres commerciaux testent ce format, apprécié pour son accessibilité, le niveau limité de charges et la flexibilité de l'offre immobilière. La création de nouveaux retail parks permet à certains acteurs de disposer de surfaces suffisamment grandes pour y développer leur gamme ainsi que des services complémentaires, expliquant l'intensification des transferts d'une zone commerciale à une autre.

- En matière de bureaux, la majorité de la demande se porte sur les immeubles récents ou neufs bénéficiant d'une bonne localisation au sein d'un secteur tertiaire privilégié et proposant une sécurité locative. Cependant, face à la pénurie de produits sur le marché, elle se place également sur les produits traditionnellement sollicités par les fonds à création de valeur.

Dans ce contexte, les taux de rendement continuent leur baisse pour atteindre des niveaux historiquement bas : environ 3,25% à Paris, 3,75% à 4% en première couronne parisienne.

Cette tendance se confirme aussi dans les régions : par exemple, le taux prime à Lyon se situe à environ 5%.





## ÉDITORIAL ■

- Le volume total investi en Ile-de-France, qui concentre près de 90% du volume hexagonal, s'élève à environ 17 Mds€ en 2015. Alors que le Quartier Central des Affaires (QCA) et Paris sont caractérisés par un manque d'opportunités d'investissement, les investisseurs ont reporté leurs demandes sur des marchés tels que le Croissant Ouest et La Défense qui offrent des actifs de taille importante présentant des volumes d'investissement élevés. Le marché reste dominé à 65% par les investisseurs français, même si l'appétit des fonds étrangers (fonds américains, fonds souverains...) est soutenu.

A Lyon, second marché français, le deuxième semestre a été très dynamique, à l'instar de l'Île-de-France, avec la signature de plusieurs grandes transactions. L'investissement en immobilier d'entreprise y a dépassé pour la première fois le milliard d'euros (1,3 Md€).

Quant à Toulouse, où l'offre neuve est quasi inexistante, le marché est resté principalement porté par les petites surfaces, avec 69% des transactions réalisées sur ce segment.

D'un point de vue général, en matière locative, les propriétaires consentent à leurs locataires d'importantes mesures d'accompagnement afin d'éviter un vide locatif. Prenant les formes de franchises, de loyers à paliers, ou de participations aux travaux d'aménagement, ces mesures représentent entre 15 et 30% de la valeur faciale du loyer selon les secteurs (22% en moyenne).

- L'année 2015 marque un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant. Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014). Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux. Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge en affichant un rapport « rendement-risque » attrayant. C'est plus particulièrement le cas pour PIERRE PLUS, fréquemment citée par la presse spécialisée.

Votre SCPI a ainsi été distinguée durant le premier semestre 2015 par les magazines « Mieux Vivre-Votre Argent » et « Gestion de Fortune », en recevant le Grand Prix 2015 des SCPI à capital variable orientées commerces et le Prix 2015 de la meilleure SCPI à capital Variable supérieure à 5 ans. En avril 2016, pour la seconde année consécutive, elle a reçu le Grand Prix 2016 des SCPI

à capital variable orientées commerces décerné par le magazine « Mieux Vivre-Votre Argent ».

En 2015, votre SCPI a continué à produire d'excellents résultats en matière de valorisation du patrimoine, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus.

- Témoignage de son attractivité, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 30% en 2015, représentant un montant de souscriptions nettes de 82,4 M€.
- Dans un contexte où l'investissement dans les bons actifs est très concurrentiel et sélectif, les capitaux collectés ont permis de concrétiser l'achat de 14 boutiques en pieds d'immeubles et 4 locaux dans des parcs commerciaux de périphérie dynamiques. Ces acquisitions présentent un bon couple rendement /risque, pour un montant total de 32,7 millions d'euros. Parallèlement, l'arbitrage d'un actif non stratégique a été effectué, avec une plus-value nette de 37 K€ (+ 36% par rapport au prix de revient). D'une superficie de 114 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 200 locataires localisés sur 88 sites.

A la clôture de l'exercice, PIERRE PLUS présente un solde à investir de 40,7 M€. Les projets d'investissements sous exclusivité couvrent l'essentiel de ce montant.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 1,95% à périmètre constant. En tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine, dont la moitié a été acquis depuis 2012, est supérieure de 4,4% à son prix de revient. A cet égard, il est 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 dépit d'une conjoncture toujours tendue, le taux d'occupation financier a conservé son niveau élevé, atteignant 96,69% en moyenne annuelle. Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 97,16%.
- Le revenu mis en distribution au titre de l'exercice s'élève à 53,40 euros par part, inchangé par rapport à 2014. Les réserves représentent près de deux mois de distribution.
- Le taux de distribution pour 2015 (distribution 2015/prix acheteur moyen 2015) s'élève à 5,01%, taux très satisfaisant dans l'environnement financier actuel et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité internes de PIERRE PLUS, s'établissent à 7,20% sur dix ans et 10,78% sur quinze ans, également remarquables par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur une durée de 15 ans, seules les Foncières cotées offrent une performance supérieure.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2015

## Chiffres clés

- Année de création :	1991
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	4 427
- Nombre de parts :	331 244
<hr/>	
- Capital social :	202 058 840 €
- Capitaux propres :	303 687 661 €
- Capitaux collectés :	337 285 688 €
<hr/>	
- Prix de souscription de la part :	1 066,00 €
- Capitalisation au prix de souscription :	353 106 104 €
- Prix de retrait de la part :	969,48 €
- Parts en attente de retrait :	néant

## Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	88
- Nombre de baux :	201
- Surface :	113 850 m <sup>2</sup>
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	96,69%
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique :	94,16%

## Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2015 :	18 912 512 €
dont loyers :	16 112 644 €
- Résultat de l'exercice :	14 163 553 €
	soit 51,45 € par part
	(calculé sur un nombre de parts corrigé)
- Revenu distribué :	14 699 151 €
	soit 53,40 € par part
	(pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2015)

## Indicateurs de performance

- Taux de rentabilité interne 5 ans (2010-2015) :	3,98%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2005-2015) :	7,20%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2000-2015) :	10,78%
- Taux de distribution/valeur de marché 2015 :	5,01%
- Variation du prix acquéreur moyen 2015 :	-

## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	303 687 661	916,81
Valeur vénale / expertise	271 823 244	820,61
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>316 704 311</b>	<b>956,11</b>
Valeur de reconstitution	368 067 629	1 111,17

## Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



■ Distribution ■ Report à nouveau



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### La politique d'investissement

**PIERRE PLUS permet aux associés d'avoir accès à l'investissement dans l'immobilier d'entreprise (commerces et bureaux), diversifié sur le plan économique et géographique, pour un montant inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion notamment.**

Afin d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de PIERRE PLUS vise à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié sur le plan économique et géographique.

Elle investit dans des locaux à usage de commerces, de bureaux, d'activités situés en région parisienne et dans les grandes agglomérations de province, ainsi que dans les sites les plus adaptés à chacune de ces classes d'investissement et, le cas échéant dans des pays

de la Communauté Economique Européenne en fonction d'opportunités qui renforceront la sécurité du placement.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

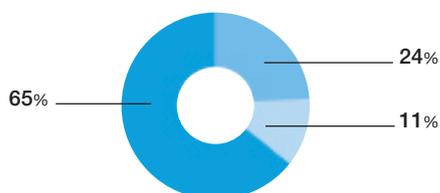
En outre, il est possible à PIERRE PLUS de détenir ses parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI.

### Répartition géographique du patrimoine

**Au 31 décembre 2015, le patrimoine de PIERRE PLUS est constitué de 88 immeubles pour une superficie de 113 850 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 79% en province et 21% en Ile-de-France.**

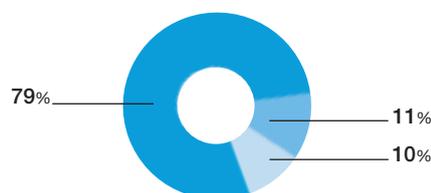
**Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 89% et de bureaux à hauteur de 11%.**

en % de la valeur vénale

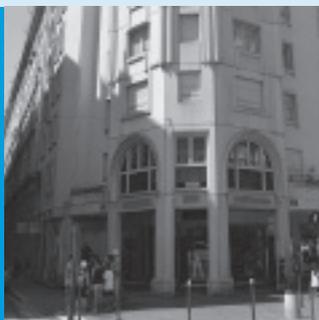


● Commerces	177 463 244 €
● Centres commerciaux	65 000 000 €
● Bureaux	29 360 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>271 823 244 €</b>

en % de la valeur vénale



● Province	213 483 244 €
● Ile-de-France (hors Paris)	31 040 000 €
● Paris	27 300 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>271 823 244 €</b>



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

## Evolution du patrimoine

Au cours de l'année 2015, en liaison avec les souscriptions réalisées, sept investissements représentant 18 boutiques sur 14 sites ont été concrétisés pour un montant total de 32,7 millions d'euros. Depuis 2010, la taille du patrimoine a été multipliée par près de trois en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

### Les cessions de l'exercice

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, étudie ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité.

Ainsi, durant l'exercice, une boutique considérée comme non stratégique pour la SCPI a été cédée.

#### • Pointe-à-Pitre (97) : boulevard Legitimus

Acquise en 2007 au sein d'un portefeuille, cette boutique de 250 m<sup>2</sup> a été cédée le 7 octobre pour un prix de 145 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 37 375 € par rapport au prix de revient (36%), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 3 614 € et d'une commission d'arbitrage de 725 €.

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée le 27 octobre 2015 concernant un local de 65 m<sup>2</sup> acquis en 2004, attenant au centre commercial « Les Trois Fontaines » de Cergy-Pontoise (95). L'acte de vente définitif sera signé au cours du premier trimestre 2016, pour un montant de 520 000 €, soit une plus-value nette de 205,7 K€ après frais, commissions et impôt (+ 73% par rapport au prix de revient).

### Les investissements de l'exercice

PIERRE PLUS maintient son intérêt pour les investissements en commerces, qui offrent un bon couple rendement/risque, en restant vigilant sur l'emplacement et le locataire. L'investissement en immobilier de bureaux n'est pas écarté lorsque des opportunités intéressantes se présentent.

Toutefois, les caractéristiques actuelles du marché de l'investissement en commerce, marqué par une relative pénurie de produits et une forte compétition entre les investisseurs, sont un frein à l'acquisition rapide d'actifs de qualité. CILOGER souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

A ce sujet, CILOGER, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

En début d'année 2015, PIERRE PLUS était en situation de surinvestissement à hauteur de 1 614 679 €.

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et le recours éventuel à la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de quatre acquisitions. Elles représentent 18 boutiques sur 14 sites commerciaux, pour un montant total de 32,7 M€ actes en mains.

Ces acquisitions sont toutes situées dans des zones à la commercialité avérée et bénéficient de taux de rendements immobiliers compris entre 4,7% et 6,37%, cohérents et attractifs dans le marché actuel.

### Paris – Sèvres – Grasse : portefeuille de 8 commerces

CILOGER a réalisé le 11 février, l'acquisition d'un portefeuille de 8 actifs de commerces en pieds d'immeubles loués à 11 enseignes pour un montant de 5 592 280 €.

Six sont situés à Paris dont trois dans des quartiers particulièrement commerçants et dynamiques : Saint Philippe du Roule (8<sup>ème</sup>) et le quartier Montorgueil (2<sup>ème</sup>). Deux sont localisés dans la principale rue commerçante de Sèvres (92) et de Grasse (06). Elles sont louées à des locataires exerçant notamment des activités de restauration, d'épicerie ou de prêt-à-porter.

Cette acquisition, fondée sur une composition d'actifs situés dans des rues commerçantes dynamiques, essentiellement parisiennes, offre un rendement net immobilier moyen de 4,7%.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### Avignon (84) : 25D, rue de la République

La seconde acquisition de l'exercice, réalisée le 30 mars, concerne une boutique pied d'immeuble située dans l'une des principales rues commerçantes du centre-ville d'Avignon (84). Quasi piétonnière, l'artère est majoritairement occupée par des enseignes nationales et internationales. Le commerce, loué à une enseigne nationale de prêt-à-porter (G-Star Raw), a été négociée pour un montant de 1 863 500 €.

Cette acquisition, fondée sur une situation dans une grande artère à forte densité commerciale et un loyer cohérent, offre un rendement net immobilier de 5,5%.

### Grenoble (38) : 1, rue Lafayette

Il s'agit de 2 boutiques (305 m<sup>2</sup> pondérés) en pied d'immeuble, situées sur l'un des principaux axes commerçants de Grenoble, dans le centre-ville.

Négociées pour un montant de 1 709 000 €, les boutiques sont louées à une librairie spécialisée en bandes dessinées qui dispose de 6 points de vente en France, et à une enseigne locale de décoration-cadeaux présente sur l'emplacement depuis 22 ans.

Cette acquisition fondée sur un bon emplacement, avec un linéaire d'environ 20 mètres, dans une rue de centre-ville rénovée récemment, procure un rendement net immobilier de 5,97%.

L'acte authentique a été signé le 9 septembre.

### Angers (49) – Mulhouse (68) – Auxerre (89) – Aulnoy-Lez-Valenciennes (59) : portefeuille de 4 commerces

Le 10 novembre, PIERRE PLUS a signé l'acquisition de 4 magasins exploités par l'enseigne Decathlon, situés dans des zones commerciales profondes et dynamiques en périphérie d'Angers-Beaucouzé (49), Mulhouse (68), Auxerre (89) et Aulnoy-lez-Valenciennes (59). Les actifs disposent tous de nouveaux baux de 9 ans fermes signés concomitamment à l'investissement. L'acquisition, qui développe 17 200 m<sup>2</sup>, a été négociée pour un montant de 23,5 M€ acte en mains, soit un taux de rendement immobilier net moyen de 6,37%.

Par ailleurs, une promesse d'achat a été signée le 5 juin 2015. Elle porte sur un commerce de 126 m<sup>2</sup> en pied d'immeuble, situé place Charles Michels dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement parisien, à proximité du centre commercial Beaugrenelle rénové et ouvert en 2013. L'acte définitif d'achat devrait être signé durant le premier semestre 2016 pour un prix de 1 000 000 € HT acte en mains.

## L'emploi des fonds

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2015, PIERRE PLUS présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 40 694 905 €. A cette même date, les projets d'investissements sous exclusivité couvrent l'essentiel de ce montant.

CILOGER poursuit la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de PIERRE PLUS, de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

L'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2013 a autorisé la société de gestion à utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du

tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

En pratique, la facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement éventuel est financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts. La faculté de recourir à des facilités de caisse n'a pas été utilisée durant l'exercice.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

En euros	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
<b>Fonds collectés</b>	<b>254 896 680</b>	<b>82 389 008</b>	<b>337 285 688</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	3 404 643	37 375	3 442 018
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 25 754 102	- 8 071 120	- 33 825 223
- Achat d'immeubles	- 232 775 049	- 30 664 364	- 263 439 412
+ Vente d'immeubles	2 985 033	103 009	3 088 042
- Frais d'acquisition	- 6 823 504	- 2 095 971	- 8 919 474
- Divers <sup>(1)</sup>	2 451 620	611 647	3 063 267
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 1 614 679</b>	<b>42 309 584</b>	<b>40 694 905</b>

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

### Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 22 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

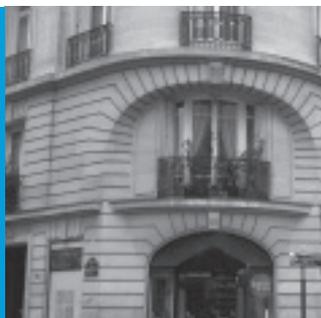
Sur la base de ces expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **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).





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

<b>Coût historique des terrains et des constructions locatives</b>	<b>260 351 371</b>		
<b>Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)</b>	<b>271 823 244</b>		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	260 351 371		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 544 777	-	-
- Autres éléments d'actifs	44 881 067	44 881 067	44 881 067
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		271 823 244	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			290 060 475
- Commission de souscription théorique			33 126 087
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>303 687 661</b>	<b>316 704 311</b>	<b>368 067 629</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	331 244	331 244	331 244
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>916,81</b>	<b>956,11</b>	<b>1 111,17</b>

La valeur de reconstitution par part à 1 111,17 € est supérieure de 4,2% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2015 (1 066,00 €).

L'assemblée générale ordinaire du 5 juin 2014 a ratifié la nomination par la société de gestion de Société Générale

Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

### Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Galeries commerciales	60 648 517	65 000 000	7,17	69 485 000	60 830 000	6,86
Commerces	169 076 147	177 463 244	4,96	189 189 475	146 067 300	21,49
Bureaux	30 626 706	29 360 000	- 4,14	31 386 000	29 970 000	- 2,04
<b>TOTAUX</b>	<b>260 351 371</b>	<b>271 823 244</b>	<b>4,41</b>	<b>290 060 475</b>	<b>236 867 300</b>	<b>14,76</b>

En intégrant les investissements de l'exercice, l'estimation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 15%, à comparer à une variation des valeurs bilantielles de 13%.

PIERRE PLUS fait encore preuve en 2015 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investisse-

ments et la cession de l'exercice) de 1,95%. La progression est de + 6,9% pour les galeries commerciales, de + 0,7% pour les locaux commerciaux et de - 2% pour les bureaux.

Au 31 décembre 2015, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont respectivement supérieures de 4% et 11% à leur prix de revient.



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

## La gestion immobilière

Du fait d'un congé reçu au cours de l'exercice portant sur un local commercial de près de 6 000 m<sup>2</sup>, le taux d'occupation physique s'établit à 92,91% au 31 décembre 2015 contre 98,72% en début d'année. Toutefois, en dépit d'une conjoncture toujours tendue, le taux d'occupation financier a conservé un niveau élevé, atteignant 96,04% au quatrième trimestre et 96,69% en moyenne annuelle.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2014 et 2015, les loyers quittancés se sont élevés sur l'exercice à 16 112 644 € contre 15 499 120 € l'exercice précédent (+ 4%).

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (81%) par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Casino, Simply Market, Boulanger, Léon de Bruxelles, Cultura, SNCF, Cap Gemini Sogeti, La Halle, ...). La répartition géographique par type de locataire en termes de contribution aux loyers est la suivante :

- France - enseignes nationales et internationales : 83%,
- France - enseignes indépendantes : 17%.

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Malgré une conjoncture qui demeure tendue, le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un niveau élevé, à 96,04% au quatrième trimestre 2015, en recul toutefois par rapport au début d'année (98,67%).

Le taux d'occupation financier moyen 2015 ressort quant à lui à 96,69% (98,96% en 2014), et reflète la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il s'établit à 92,91% au 31 décembre 2015 (98,72% en début d'année). En moyenne, il est de 94,16% sur l'exercice, contre 98,31% l'année précédente, impacté par la libération d'un local commercial de 6 000 m<sup>2</sup> au cours du second trimestre de l'exercice.

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), s'établit en nette progression à 97,16% (95,77% en 2014).

### Locations et libérations

Sur l'exercice, treize locaux commerciaux, représentant au total 7 738 m<sup>2</sup>, ont été libérés suite à des congés. Le local sis à Vaux-le-Pénil (6 000 m<sup>2</sup>), concentre 78% des m<sup>2</sup> libérés.

Sept locations, dont quatre portant sur des locaux libérés durant l'exercice, ont été signées. Au total ces locations ont porté sur 1 885 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine avoisinant 300 000 €, en diminution de 32 000 € par rapport aux loyers précédents.

Par ailleurs, huit baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 2 423 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de l'ordre de 730 000 €, en augmentation de 8 000 € par rapport aux loyers précédents.

Au 31 décembre 2015, les locaux vacants concernent des locaux commerciaux situés à Nice (06), Millau (12), Vernouillet (28), Sainte-Eulalie (33), Reims (51), Vaux-le-Pénil (77) et Paris (75008), ainsi que deux plateaux de bureaux à Saint-Priest (69).

Le potentiel de loyers sur les locaux vacants, dont la surface cumulée représente 8 075 m<sup>2</sup>, s'élève à 748 400 €.

### Impayés

Les impayés significatifs concernent trois locaux commerciaux pour un montant total de l'ordre de 546 000 €. Des actions judiciaires, telles que des saisies sur comptes ou des assignations, sont engagées pour réduire ces impayés.

### Litiges

Un local commercial sis à Lyon a fait l'objet d'une fixation de loyer à la baisse par voie judiciaire.

Il convient par ailleurs de signaler qu'à la fin de l'exercice, un dossier locataire fait l'objet d'une demande en fixation du loyer renouvelé.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

**Le résultat de PIERRE PLUS a progressé de 8% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 14 163 553 €. Cette progression est à corréliser avec des immobilisations locatives qui ont augmenté de 13% en prix de revient d'un exercice à l'autre. Pour un associé ayant la jouissance de sa part au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le revenu brut distribué s'élève pour une part à 53,40 €, inchangé par rapport à 2014. Si le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 1,95 € par part, il représente encore en fin d'exercice près de deux mois de distribution.**

Le résultat de l'année s'élève à 14 163 553 €, en progression de 8% par rapport à l'exercice précédent, les produits de l'activité immobilière augmentant de 4%. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2015, à 70% en valeur au cours du mois de novembre, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2016.

Le revenu brut trimestriel distribué par part a été maintenu à 13,35 €, inchangé depuis le premier trimestre 2014.

Au total, le revenu distribué en 2015 pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, soit 53,40 €, identique à l'exercice précédent, est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 51,45 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour la différence (3,6% du montant distribué par part).

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2015, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 641 385 €, soit 7,97 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2015).

Il représente à cette date une réserve de 1,8 mois de distribution.

La constitution de réserves permet à votre SCPI de pouvoir compenser, en matière de distribution de revenus, des tensions locatives ponctuelles liées à la conjoncture ou aux décalages d'investissements.

Le prix d'achat moyen de l'exercice est resté inchangé (1 066,00 euros), le prix de souscription n'ayant pas été modifié.

Depuis 2010, le prix d'achat de PIERRE PLUS a connu une évolution positive de 3,5%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux de distribution 2015 de PIERRE PLUS, à 5,01%, ne varie pas par rapport à l'exercice précédent. Il demeure très satisfaisant dans l'environnement financier actuel et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire.

Cette performance est d'autant plus notable que PIERRE PLUS, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2015 sur la base de la valeur de retrait, la performance de PIERRE PLUS est également attractive sur le long terme.

Les taux sont de 7,20% et 10,18% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Sur cette dernière durée, comparé aux principales classes d'actifs, seules les Foncières cotées affichent un taux supérieur (14,2%). Cette comparaison est toutefois à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

*(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).*



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

L'évolution du prix de la part En euros

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2011	1 030,00	54,60	1 030,00	5,30%	1,99
2012	1 030,00	49,20	1 055,98	4,66%	4,11
2013	1 066,00	50,40	1 066,00	4,73%	10,84
2014	1 066,00	53,40	1 066,00	5,01%	12,51
<b>2015</b>	<b>1 066,00</b>	<b>53,40</b>	<b>1 066,00</b>	<b>5,01%</b>	<b>7,97</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives. Prix de souscription porté de 1 030 euros à 1 066 euros le 5 mars 2012.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

## LE MARCHÉ DES PARTS ■

**Signe de l'attractivité en général de l'investissement dans la pierre, et en particulier dans PIERRE PLUS, le nombre de parts et les capitaux collectés ont augmenté de 30% en 2015, représentant un montant de souscriptions net de 82,39 M€. Au cours des cinq derniers exercices, le nombre de parts a été multiplié par 3.**

Sur l'exercice 2015, 83 625 parts ont été souscrites par 1 380 associés, soit une collecte brute de 89 144 250 €. Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 82 389 008 €, pour 77 288 parts nouvelles. A l'échelon national, PIERRE PLUS se situe au 2<sup>ème</sup> rang des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année, soit 1,9% de la collecte globale des SCPI et 13% de la collecte des SCPI de commerces.

L'assemblée générale extraordinaire du 15 octobre 2015, qui s'est tenue en première convocation, a porté le plafond du capital social statutaire de deux cents à quatre cents millions d'euros.

Au 31 décembre 2015, le capital social de la SCPI est de 202 058 840 euros.

Le capital est réparti entre 4 447 associés, pour un portefeuille moyen au prix de souscription en vigueur de l'ordre de 79 000 € (73 parts), proche de l'exercice précédent.

Le prix de souscription, fixé à 1 066,00 euros, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas de PIERRE PLUS, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

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 31/12/2011	Société ouverte (1)	200 667	122 406 870	198 300 414
Au 31/12/2012	Société ouverte	219 410	133 840 100	218 070 644
Au 31/12/2013	Société ouverte	228 706	139 510 660	227 980 180
Au 31/12/2014	Société ouverte	253 956	154 913 160	254 896 680
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>331 244</b>	<b>202 058 840</b>	<b>337 285 688</b>

(1) La création de parts nouvelles a été suspendue du 31 août 2011 au 1<sup>er</sup> octobre 2011





## LE MARCHÉ DES PARTS ■

### L'évolution du capital En euros

Date de création : 5 août 1991 - Capital initial : 152 449,02 euros - Nominal de la part : 610,00 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 acquéreur au 31/12 (2)
2011	122 406 870	97 978 750	200 667	2 790	9 152 670	1 030,00
2012	133 840 100	19 770 230	219 410	3 044	2 061 262	1 066,00
2013	139 510 660	9 909 536	228 706	3 136	1 316 220	1 066,00
2014	154 913 160	26 916 500	253 956	3 474	2 922 301	1 066,00
2015	202 058 840	82 389 008	331 244	4 447	8 071 120	1 066,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

### L'activité du marché secondaire

**En 2015, 6 337 parts détenues par 82 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 6 143 595 € en valeur de retrait.**

Ces retraits sont concentrés sur quinze associés qui représentent 60% du total des parts retirées.

Signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2015, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 9 parts ont été

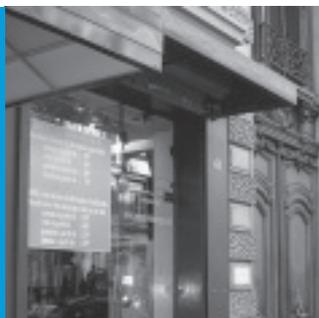
échangées (une transaction) pour un montant total de 8 725 €, soit 969,44 € par part.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2015, de 2,50% (2,20% en 2014).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,91% (1,98% à fin 2014), à comparer à 1,76% pour l'ensemble des SCPI à dominante commerces.

### L'évolution des conditions de cessions ou de retrait En euros

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2011	2 385	2,26%	0	1 030
2012	2 890	1,44%	0	3 049
2013	4 391	2,00%	0	1 671
2014	5 028	2,20%	0	3 096
2015	6 346	2,50%	0	1 855

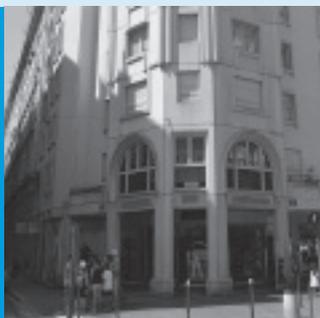


# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	260 351 371	271 823 244	229 790 016	236 867 300
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 544 777	-	- 1 407 768	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>258 806 594</b>	<b>271 823 244</b>	<b>228 382 248</b>	<b>236 867 300</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	92 097	92 097	16 684	16 684
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	1 803 687	1 803 687	1 896 877	1 896 877
Autres créances	14 625 217	14 625 217	10 871 348	10 871 348
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 038 321	- 1 038 321	- 1 000 114	- 1 000 114
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	3 500 000	3 500 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	46 993 228	46 993 228	5 230 443	5 230 443
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	- 14 223	- 14 223	- 223 170	- 223 170
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 2 860 786	- 2 860 786	- 2 836 254	- 2 836 254
Dettes d'exploitation	- 14 696 837	- 14 696 837	- 14 479 874	- 14 479 874
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>44 904 061</b>	<b>44 904 061</b>	<b>2 975 940</b>	<b>2 975 940</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 22 993	- 22 993	- 5 869	- 5 869
<b>TOTAL III</b>	<b>- 22 993</b>	<b>- 22 993</b>	<b>- 5 869</b>	<b>- 5 869</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>303 687 661</b>		<b>231 352 319</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>316 704 311</b>		<b>239 837 371</b>



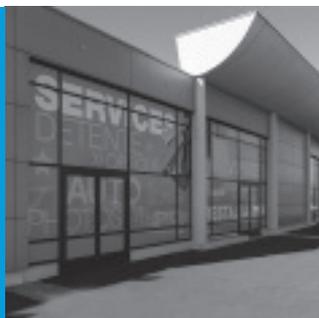
# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	139 510 660	-	15 402 500	154 913 160
Capital en cours de souscription	15 402 500	-	31 743 180	47 145 680
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	88 469 520	-	11 514 000	99 983 520
Primes d'émission en cours de souscription	11 514 000	-	23 729 328	35 243 328
Prélèvements sur prime d'émission	- 30 125 986	-	- 9 555 444	- 39 681 430
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	3 404 643	-	37 375	3 442 018
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	2 479 169	697 814	-	3 176 983
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	14 163 553	14 163 553
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 14 699 151	- 14 699 151
Résultat de l'exercice précédent	13 126 081	- 13 126 081	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 12 428 267	12 428 267	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>231 352 319</b>	<b>-</b>	<b>72 335 341</b>	<b>303 687 661</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

### Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>19 504 616</b>		<b>18 554 876</b>
Produits de l'activité immobilière	18 912 512		18 154 923	
- Loyers	16 112 644		15 499 120	
- Charges facturées	2 799 867		2 655 803	
Produits des activités annexes	592 104		399 954	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>10 916 575</b>		<b>4 735 856</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	430 404		152 363	
- Provisions pour grosses réparations	100 504		148 561	
- Provisions pour risques et charges	217 570		-	
Transfert de charges d'exploitation	10 168 093		4 434 922	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	5		10	
<b>Produits financiers</b>		<b>54 959</b>		<b>27 174</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>13 575</b>		<b>221</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>30 462 575</b>		<b>23 318 128</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>30 462 575</b>		<b>23 318 128</b>

### Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		<b>3 166 628</b>		<b>3 055 596</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	2 799 867		2 655 803	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	41 961		50 317	
- Grosses réparations	100 504		148 561	
- Autres charges immobilières non récupérables	224 297		200 915	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>13 132 293</b>		<b>7 136 451</b>
- Rémunération de la société de gestion	1 756 198		1 625 172	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	2 342 638		1 631 842	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	468 611		403 608	
- Provisions pour grosses réparations	237 513		286 731	
- Provisions pour risques et charges	8 623		131 730	
Autres charges				
- Commission sur arbitrage	3 625		96 480	
- Commission sur souscription	8 071 120		2 922 301	
- Autres charges d'exploitation	243 965		38 587	
<b>Charges financières</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>100</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>16 299 022</b>		<b>10 192 047</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		14 163 553		13 126 081
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>30 462 575</b>		<b>23 318 128</b>



# 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 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.

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.

## Informations diverses

**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.

**Gestion locative :** pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,2% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers net encaissés.

**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.

**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.

**Provision pour risques et charges :** les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour PIERRE PLUS par une sortie de ressources. Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.





## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

**Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs :** conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :** la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 11 970 euros sur l'exercice.

**Engagements Hors Bilan :** les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 928 691 euros.

La ligne de crédit mise en place le 22 juin 2009 n'a pas été utilisée sur l'exercice.

Une promesse de vente a été signée le 27 octobre 2015 concernant un immeuble situé à Cergy-Pontoise. L'acte réitératif sera signé au cours du premier trimestre 2016, pour un montant de 520 000 euros.

Une promesse d'achat a été signée le 5 juin 2015 pour un actif situé place Charles Michels dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. L'acte réitératif aura lieu durant le premier semestre 2016 pour un prix de 1 000 000 euros HT.

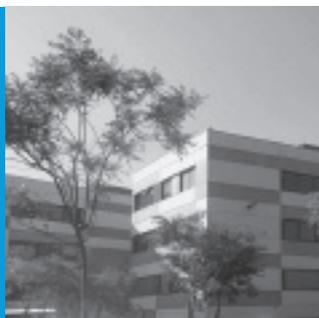
Pour les immeubles acquis fin 2015 situés à Mulhouse, Beaucouze, Auxerre, et Aulnoy, le vendeur s'engage à effectuer à sa charge la première réfection de l'étanchéité des toitures et des parkings.

### Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	229 744 139	30 598 079	- 103 009	-	260 239 209
- Agencements et installations	45 877	66 285	-	-	112 162
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>229 790 016</b>	<b>30 664 364</b>	<b>- 103 009</b>	<b>-</b>	<b>260 351 371</b>

### Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Bureaux	30 626 706	29 360 000	30 560 422	29 970 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	229 724 665	242 463 244	199 229 594	206 897 300
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>260 351 371</b>	<b>271 823 244</b>	<b>229 790 016</b>	<b>236 867 300</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>260 351 371</b>	<b>271 823 244</b>	<b>229 790 016</b>	<b>236 867 300</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

### Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

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

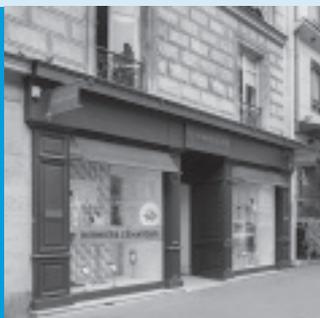
La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresses	Zone géographique (1)	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Millau 12000 - Centre commercial Géant Cap du Crès	PR	1 726	2011	5 602 640	-	5 602 640	5 602 640
Sainte-Eulalie 33560 - Galerie commerciale Grand Tour	PR	10 097	2012	55 000 000	45 877	55 045 877	55 045 877
<b>TOTAL GALERIES COMMERCIALES</b>		<b>11 823</b>		<b>60 602 640</b>	<b>45 877</b>	<b>60 648 517</b>	<b>60 648 517</b>
Paris 75002 - 9, rue Mandar	P	45	2015	769 700	-	769 700	-
Paris 75002 - 7, rue Thorel	P	79	2015	200 900	-	200 900	-
Paris 75002 - 38, rue Tiquetonne	P	104	2015	1 270 700	-	1 270 700	-
Paris 75006 - 2, rue Blaise Desgoffe	P	233	2004	930 000	-	930 000	930 000
Paris 75006 - 10 bis, rue Vavin	P	23	2007	387 700	-	387 700	387 700
Paris 75006 - 66, rue Mazarine	P	67	2011	1 081 500	-	1 081 500	1 081 500
Paris 75007 - 67, avenue de Suffren	P	42	2006	185 000	-	185 000	185 000
Paris 75007 - 72, rue Saint-Dominique	P	78	2011	1 285 000	-	1 285 000	1 285 000
Paris 75008 - 61, rue La Boétie	P	48	2006	366 003	-	366 003	366 003
Paris 75008 - 29, boulevard des Batignolles	P	62	2014	670 375	-	670 375	670 375
Paris 75008 - 11, avenue Myron Herrick	P	102	2015	1 476 900	-	1 476 900	-
Paris 75009 - 14, rue des Saussaies	P	54	2014	735 000	-	735 000	735 000
Paris 75014 - 83, rue d'Alésia	P	371	1998	765 157	-	765 157	765 157
Paris 75014 - 71-73, boulevard Brune	P	3 594	2010	6 700 000	-	6 700 000	6 700 000
Paris 75014 - 119, rue Didot	P	43	2015	255 900	-	255 900	-
Paris 75015 - 150, rue Saint-Charles	P	163	2004	750 000	-	750 000	750 000
Paris 75016 - 41, rue Vital	P	61	2011	750 000	-	750 000	750 000
Paris 75016 - 1, rue d'Auteuil	P	52	2011	364 370	-	364 370	364 370
Paris 75017 - 104, avenue de Villiers	P	305	2011	2 015 230	-	2 015 230	2 015 230
Paris 75018 - 14, rue de Panama	P	73	2015	336 900	-	336 900	-
Paris 75019 - 8, rue Romainville	P	393	2014	1 541 106	-	1 541 106	1 541 106
Vaux-le-Pénil 77000 81, avenue Georges Clémenceaux	IDF	6 000	2006	3 360 000	-	3 360 000	3 360 000
Savigny-le-Temple 77176 139/147, rue de l'Industrie	IDF	2 426	2011	1 940 625	-	1 940 625	1 940 625
Claye-Souilly 77410 - rue Jean Monet	IDF	1 181	2012	2 567 000	-	2 567 000	2 567 000
Bussy-Saint-Georges 77600 5, rue Jean Monnet	IDF	225	2014	545 151	-	545 151	545 151
Coignières 78310 - 134, route Nationale 10	IDF	1 200	2012	3 136 000	-	3 136 000	3 136 000
Voisins-le-Bretonneux 78960 24, rue aux Fleurs	IDF	667	2014	1 554 503	-	1 554 503	1 554 503
Ris-Orangis 91130 24, rue Albert Rémy	IDF	566	2014	533 570	-	533 570	533 570
Levallois-Perret 92300 32, boulevard du Pdt Wilson	IDF	45	2011	784 000	-	784 000	784 000

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





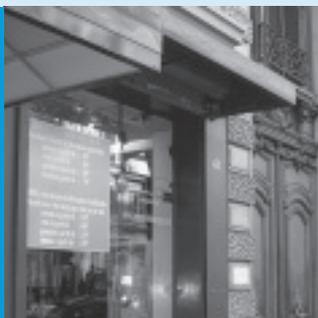
## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Zone géographique (1)	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Sèvres 92310 - 110, Grande rue	IDF	147	2015	685 400		685 400	-
Pierrefitte-sur-Seine 93380 - 37, rue de Paris	IDF	1 437	2011	1 650 000	-	1 650 000	1 650 000
Créteil 94000 - 6, rue de la Haute Quinte	IDF	633	2012	1 500 000	-	1 500 000	1 500 000
Vincennes 94300 - 7/9, rue du Château	IDF	106	2011	1 134 000	-	1 134 000	1 134 000
Vincennes 94300 - 127, rue de Fontenay	IDF	190	2014	1 091 122		1 091 122	1 091 122
Cergy-Pontoise 95000 - 4, rue des Galeries	IDF	65	2004	280 706	-	280 706	280 706
Argenteuil 95100 - 44, rue Jean Borderel	IDF	207	2007	560 668	-	560 668	560 668
Pierrelaye 95220 - 234, boulevard du Havre	IDF	1 614	2012	4 155 000	-	4 155 000	4 155 000
Montigny-les-Cormeilles 95370 24, boulevard Victor Bordier	IDF	1 092	2012	2 842 000	-	2 842 000	2 842 000
Saint-Quentin 02000 - 11, rue Adrien Nordet	PR	166	2007	276 662	-	276 662	276 662
Laon 02000 - 10, boulevard Carnot	PR	67	2007	187 245	-	187 245	187 245
Nice 06000 - Immeuble Quadras - ZAC de l'Arenas	PR	436	2007	980 083	-	980 083	980 083
Nice 06000 - 2, rue Deudon	PR	1 543	2010	3 766 000	-	3 766 000	3 766 000
Nice 06000 - 17, avenue de Bellet	PR	2 305	2010	4 176 000	-	4 176 000	4 176 000
Grasse 06130 - 19, boulevard du jeu de ballon	PR	116	2015	246 500		246 500	-
Cannes 06400 - 76, rue d'Antibes	PR	183	2014	3 301 020		3 301 020	3 301 020
Salon-de-Provence 13000 85, boulevard de la République	PR	112	2007	147 048	-	147 048	147 048
Aix-en-Provence 13100 - 35, rue Espariat	PR	264	2014	1 851 020		1 851 020	1 851 020
Angoulême 16000 - 14, rue René Goscinny	PR	244	2014	1 208 585		1 208 585	1 208 585
Saint-Doulchard 18000 - 854, route d'Orléans	PR	7 023	2008	12 875 000	-	12 875 000	12 875 000
Saint-Doulchard 18000 - route d'Orléans	PR	5 980	2009	6 784 000	-	6 784 000	6 784 000
Périgueux 24000 - 17, place de Bugeaud	PR	269	2007	918 174	-	918 174	918 174
Evreux 27000 Centre commercial de La Madeleine	PR	1 439	2007	2 575 000	-	2 575 000	2 575 000
Vernouillet 28000 335, avenue Maurice Chappey	PR	751	1993	510 704	-	510 704	510 704
Lesneven 29000 boulevard des Frères Lumière	PR	2 424	2006	2 075 000	-	2 075 000	2 075 000
Nîmes 30000 - 4, rue Crémieux	PR	406	2011	1 800 000	-	1 800 000	1 800 000
Bordeaux 33000 - 485, avenue de Verdun	PR	394	2007	861 990	-	861 990	861 990
Châteauroux 36000 - 3, rue de la Brauderie	PR	174	2007	207 880	-	207 880	207 880
Saint-Maur 36000 Lieu-dit « Pièce des Echarbeaux »	PR	7 453	2008	11 274 000	-	11 274 000	11 274 000
Grenoble 38000 - 1, rue Lafayette	PR	463	2015	1 615 000		1 615 000	-
Blois 41000 - 2, avenue de Verdun	PR	254	2007	348 330	-	348 330	348 330
Saran 45000 - 747, route Nationale	PR	1 013	2004	1 141 263	-	1 141 263	1 141 263
Beaucouze 49070 Avenue Paul Prosper Guilhem	PR	3 705	2015	4 539 044		4 539 044	-
Reims 51000 - 23, cours Langlet	PR	239	2007	651 193	-	651 193	651 193
Nancy 54000 - Promenade Emilie du Châtelet	PR	82	2006	152 174	-	152 174	152 174
Vannes 56000 - 25, avenue Victor Hugo	PR	285	2007	519 773	-	519 773	519 773
Vannes 56000 - rue Henri Dunant	PR	1 110	2014	937 259		937 259	937 259
Aulnoy-lez-Valenciennes 59300 Chemin des Bourgeois	PR	4 017	2015	4 477 434		4 477 434	-
Valenciennes 59300 7 bis, avenue d'Amsterdam	PR	193	2007	666 561	-	666 561	666 561

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





## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

### Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Zone géographique (1)	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Lézennes 59260 - rue Chanzy	PR	1 117	2011	1 500 000	-	1 500 000	1 500 000
Allençon 61000 - 50, rue du Maréchal de Lattre	PR	164	2007	327 896	-	327 896	327 896
Lens 62000 - 74, rue Lanoy	PR	268	2007	407 427	-	407 427	407 427
Anglet 64600 - 69, rue de Bayonne	PR	1 389	2014	8 230 792	-	8 230 792	8 230 792
Illkirch Graffenstaden 67000 - 55, route de Lyon	PR	211	2007	224 693	-	224 693	224 693
Strasbourg 67000 - 21, Place de Broglie	PR	460	2007	1 389 686	-	1 389 686	1 389 686
Mulhouse 68100 - Chemin du Frioul	PR	3 570	2015	4 613 179	-	4 613 179	-
Villefranche-sur-Saône 69400 977, boulevard Burdeau	PR	495	2011	1 750 000	-	1 750 000	1 750 000
Lyon 69000 - 1 bis, rue de la Monnaie 72/92, rue Mercière	PR	948	2009	4 931 000	-	4 931 000	4 931 000
Annemasse 74100 - 13, rue du Commerce	PR	143	2014	1 216 800	-	1 216 800	1 216 800
Lillebonne 76000 - 1, place du Général de Gaulle	PR	2 608	2006	3 020 000	-	3 020 000	3 020 000
Hyères 83000 38, avenue Geoffroy Saint-Hilaire	PR	4 073	2011	9 127 024	-	9 127 024	9 127 024
Avignon 84000 - 25D, rue de la République	PR	213	2015	1 754 380	-	1 754 380	-
Auxerre 89000 - Avenue de la Fontaine Sainte-Marguerite	PR	5 887	2015	8 356 142	-	8 356 142	-
Pointe-à-Pitre 97110 - Boulevard Légitimus	PR			vendu le 7 octobre 2015			103 009
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>		<b>88 446</b>		<b>169 076 147</b>	<b>-</b>	<b>169 076 147</b>	<b>138 581 077</b>
Boulogne-Billancourt 92000 162-166, rue de Paris	IDF	873	2005	2 921 000	-	2 921 000	2 921 000
Toulouse 31000 - chemin de l'Espessière	PR	6 528	2011	14 300 000	-	14 300 000	14 300 000
Reims 51000 - rue André Pingat	PR	2 478	2010	5 904 422	66 285	5 970 706	5 904 422
Saint-Priest 69800 - Allée Alexandre Borodine	PR	3 702	2013	7 435 000	-	7 435 000	7 435 000
<b>TOTAL BUREAUX</b>		<b>13 581</b>		<b>30 560 422</b>	<b>66 285</b>	<b>30 626 706</b>	<b>30 560 422</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>113 850</b>		<b>260 239 209</b>	<b>112 162</b>	<b>260 351 371</b>	<b>229 790 016</b>

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



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

### Détail des créances En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	92 097	16 684
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	46 962	503
- Créances locataires	1 803 687	1 896 877
- Créances fiscales	2 000 653	180 598
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	8 690 218	9 200 499
- Autres créances	3 887 384	1 489 747
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 521 001</b>	<b>12 784 908</b>

### Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	2 860 786	2 836 254
- Dettes fournisseurs	2 336 495	1 929 215
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	7 207 020	153 454
- Dettes aux associés	4 121 624	3 511 653
- Dettes fiscales	682 919	894 227
- Autres dettes diverses	348 779	7 991 325
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>17 557 624</b>	<b>17 316 128</b>

### Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	1 000 114	468 611	193 939	236 465	1 038 321
- Grosses réparations	1 407 768	237 513	-	100 504	1 544 777
- Autres risques et charges	223 170	8 623	141 928	75 642	14 223

### Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	21 239	57 140
- Solde de charges de redditions (1)	37 729	8 619
- Charges sur locaux vacants	75 484	57 477
- Charges non récupérables	89 844	77 679
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>224 297</b>	<b>200 915</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 141 667 euros pour l'année 2015

### Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	1 315 669	1 298 944
- Charges immobilières refacturables	1 459 631	1 344 051
- Autres charges refacturables	24 567	12 808
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 799 867</b>	<b>2 655 803</b>

### Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	21 252	20 881
- Honoraires Experts immobiliers	32 428	33 610
- Honoraires Dépositaire	35 093	14 163
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations AMF	1 919	1 726
- Frais d'acquisition des immeubles	2 093 071	1 413 151
- Autres frais	28 867	32 643
- Contribution Économique Territoriale	130 009	115 669
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>2 342 638</b>	<b>1 631 842</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices En euros

	2011		2012		2013		2014		2015	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>										
- Recettes locatives brutes	51,40	79,88%	63,76	97,10%	68,87	98,40%	66,59	97,32%	58,54	96,22%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,07	6,33%	0,97	1,48%	0,03	0,04%	0,12	0,17%	0,20	0,33%
- Produits divers	8,87	13,78%	0,93	1,42%	1,10	1,57%	1,72	2,51%	2,10	3,45%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>64,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>65,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>70,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>68,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>60,84</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commission de gestion	6,17	9,58%	7,16	10,90%	7,24	10,34%	6,98	10,20%	6,38	10,49%
- Autres frais de gestion	0,99	1,55%	1,16	1,76%	0,83	1,19%	1,09	1,60%	1,79	2,95%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,21	0,33%	0,33	0,50%	0,90	1,29%	0,85	1,25%	0,52	0,85%
- Charges locatives non récupérées	1,64	2,55%	0,88	1,34%	0,78	1,11%	0,86	1,26%	0,81	1,34%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>9,01</b>	<b>14,01%</b>	<b>9,52</b>	<b>14,50%</b>	<b>9,75</b>	<b>13,93%</b>	<b>9,79</b>	<b>14,31%</b>	<b>9,50</b>	<b>15,62%</b>
- Provisions nettes pour travaux	1,18	1,84%	2,81	4,27%	0,79	1,12%	0,59	0,87%	0,50	0,82%
- Autres provisions nettes	- 0,50	- 0,78%	1,70	2,59%	1,83	2,62%	1,65	2,40%	- 0,62	- 1,02%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,68</b>	<b>1,06%</b>	<b>4,51</b>	<b>6,86%</b>	<b>2,62</b>	<b>3,74%</b>	<b>2,24</b>	<b>3,27%</b>	<b>- 0,12</b>	<b>- 0,20%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>9,69</b>	<b>15,07%</b>	<b>14,03</b>	<b>21,37%</b>	<b>12,37</b>	<b>17,67%</b>	<b>12,03</b>	<b>17,58%</b>	<b>9,38</b>	<b>15,42%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>54,65</b>	<b>84,93%</b>	<b>51,63</b>	<b>78,63%</b>	<b>57,63</b>	<b>82,33%</b>	<b>56,40</b>	<b>82,42%</b>	<b>51,45</b>	<b>84,58%</b>
- Variation report à nouveau	0,04	0,06%	2,28	3,48%	6,90	9,86%	2,75	4,02%	- 1,62	- 2,66%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	54,60	84,86%	49,20	74,93%	50,40	72,00%	53,40	78,04%	53,40	87,78%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	53,77	83,57%	48,57	73,97%	50,40	72,00%	53,36	77,98%	53,39	87,76%

*Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 142 788 parts pour l'exercice 2011, 205 935 parts pour l'exercice 2012, 218 801 parts pour l'exercice 2013, 232 739 parts pour l'exercice 2014, et 275 265 parts pour l'exercice 2015.*



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

### Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

#### Gestion de la liquidité

*Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE.*

CILOGER dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement de long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2015, la SCPI PIERRE PLUS est en phase de forte collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

#### Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI PIERRE PLUS investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte, les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

#### Les informations sur les rémunérations (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds

d'Investissement Alternatifs (GFIA), CILOGER a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de CILOGER, à première demande.

#### Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI PIERRE PLUS peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	85%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

#### Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en évaluation :  
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
- Responsabilité : à hauteur de 20 M€ maximum



# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

La gérance de la SCPI PIERRE PLUS est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



# 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 2015.

Votre Conseil de surveillance s'est réuni à cinq reprises, les 29 avril, 22 juin, 28 septembre, 14 décembre 2015, et 9 mars 2016, afin d'examiner les comptes de l'exercice précédent et les rapports de la société de gestion sur la collecte en cours, l'évolution du capital statuaire 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 2015 notre SCPI a poursuivi sa croissance à un rythme très soutenu : augmentation du capital nominal de 30%, à comparer aux chiffres de 11% en 2014, 4% en 2013 et 10% en 2012.

Ce pourcentage qui correspond à 82,4 millions d'euros de collecte se situe dans la zone d'une croissance influencée par le contexte très favorable à l'immobilier et à la pierre-papier.

Durant l'année, 18 boutiques sur 14 sites ont été achetées pour un montant de près de 33 millions d'euros, et en fin d'exercice notre SCPI est en situation de sous-investissement à hauteur de 40,7 millions d'euros (1,6 million de SURINVESTISSEMENT en début d'année).

Comme les années précédentes, le taux d'occupation financier moyen, quoiqu'en diminution à 96,69% (98,96% en 2014), continue de présenter un caractère exceptionnel dans le taux et la durée. Par ailleurs, le taux d'incidence contentieuse est toujours inférieur à 2%.

Le résultat de l'exercice (14 163 553 €) est en augmentation de 8% par rapport à 2014. Calculé par part, compte tenu de la création de nouvelles parts, il s'établit à 51,45 €, en diminution de 8,77%.

La distribution de 53,4 euros par part est identique à celle de l'année précédente, mais n'a pu intervenir que par prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,95 euro.

Nous sommes dans la situation inverse à 2014, le montant imposable étant inférieur au montant distribué. Nous savons que certains d'entre vous sont très attachés à la situation la plus équilibrée possible sur le plan fiscal. Nous pouvons dire que globalement entre les années 2014 et 2015 les chiffres se compensent relativement.

Au-delà de cet aspect fiscal, il faudra toutefois à l'avenir trouver une ou plusieurs solutions pour maintenir la distribution sans avoir recours à un prélèvement sur le report à nouveau.

En septembre 2015, la société de gestion nous a demandé de nous réunir exceptionnellement pour un problème urgent. Le succès de PIERRE PLUS était tel que nous allions atteindre le plafond du capital social statuaire. Dans sa grande majorité le Conseil de surveillance a été favorable à un doublement du dit capital social maximum.

Un débat qui avait été entamé s'est poursuivi ce jour-là. A savoir :

- si l'on souhaite in fine préserver le prix de la part et viser un maintien strict de la distribution, la seule solution est de fermer la SCPI ;
- si l'on souhaite diversifier le patrimoine et par là même sécuriser les investissements, une SCPI en ouverture de capital est la seule solution pour diluer une défaillance locative.

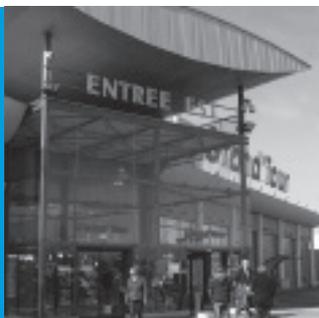
Votre conseil a choisi la seconde hypothèse.

Toutefois, le succès des SCPI en général, et de PIERRE PLUS en particulier, met la société de gestion face à un problème récurrent : les apports en capitaux sont en permanence supérieurs aux investissements alors que nous savons que seul un surinvestissement rendu possible par notre facilité de caisse (20 M€) est capable de nous apporter grâce au différentiel de taux les quelques euros qui nous sont nécessaires.

Il n'en reste pas moins vrai que fondamentalement, les cibles d'investissements sont très demandées, leur valeur augmente, ce qui fait diminuer leur rentabilité. Concomitamment, la crise incite nos locataires à renégocier leurs baux, ce qui a aussi une incidence sur la rentabilité.

Nous avons dû également nous réunir en urgence en avril 2015, pour étudier la modification de la résolution votée lors de l'Assemblée générale extraordinaire de juin 2014 autorisant PIERRE PLUS à acquérir des parts de SCI (société civile immobilière). Votre conseil a engagé un large débat à ce sujet, et un consensus a été soumis à l'assemblée générale extraordinaire de juin 2015 : « *En outre, il est possible à la SCPI de détenir des parts de société de personne non admises aux négociations sur un marché réglementé, pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI.* »





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Pour résumer l'esprit de votre Conseil de surveillance : oui à la prise de participation minoritaire dans une SCI par PIERRE PLUS, à condition que la société de gestion soit maître d'œuvre de la SCI acquise. Le conseil estime que la prise de risque serait trop importante dans une société gérée par un tiers, ce qui pourrait nous amener à subir une politique contraire aux intérêts de notre SCPI. Si nous faisons confiance à CILOGER pour gérer notre SCPI, par déduction nous pouvons lui faire confiance pour gérer une SCI dans laquelle nous prendrions une participation.

Par cette décision, le conseil a souhaité donner à CILOGER une possibilité supplémentaire.

Concernant les résolutions soumises à votre vote dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire, les numéros 1, 2, 4, 5, 7, 8 et 9 n'appellent pas de remarques particulières de la part de votre Conseil de surveillance.

Une précision est nécessaire et s'impose pour la troisième résolution qui résulte d'une obligation légale. Pour mémoire, les valeurs de réalisation et de reconstitution sont calculées à partir de deux sources :

- les comptes annuels, contrôlés et certifiés par le Commissaire aux comptes,
- les expertises immobilières, réalisées par un expert immobilier, désigné par l'assemblée générale de PIERRE PLUS et accepté par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La sixième résolution offre la faculté de pouvoir céder des locaux non stratégiques. Ces cessions sont évoquées avec votre conseil.

Enfin, concernant les jetons de présence du Conseil de surveillance (10<sup>ème</sup> résolution), certains d'entre vous se sont émus du maintien ou de l'augmentation de la rémunération du Conseil de surveillance alors que la distribution pouvait stagner ou diminuer. J'ai soumis et appuyé au conseil une proposition visant à indexer le montant des jetons au montant de la distribution. Cette proposition n'a pas obtenu la majorité du conseil car jugée trop complexe. Il appartiendra au nouveau conseil élu lors de l'assemblée générale de juin 2016 d'étudier les modalités possibles pour les exercices à venir.

Sur les sujets 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.

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 17 mai 2016

Le Président du Conseil de surveillance

Monsieur Norbert GAILLARD,  
Gérant de la SCI La Dague d'Orion  
Résidence Oknam - Lieu-dit Raynaud  
82230 GENE Brières  
norbertgaillard.pierreplus@laposte.net  
Tél./Fax : 05 63 30 69 33 - Portable : 06 34 14 42 00

SC CHANG  
Représentée par Monsieur Pierre LANG  
pierre@changfrance.com

Monsieur Frédéric BODART  
4 rue des Platanes - 59560 COMINES  
hideas.fbo@sfr.fr

Monsieur Eric FREUDENREICH  
2, rue du Général Delanne - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE  
Tél. : 01 47 45 13 53  
eric\_freudenreich@hotmail.com

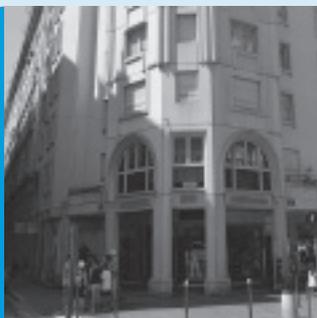
Monsieur Jacques GARNIRON  
8, rue du Capitaine Blandin - 70000 VESOUL  
jacquesgarniron@wanadoo.fr

Monsieur Pierre LHERITIER  
Tél. : 06 86 55 96 72  
lheritierpierre@gmail.com

Monsieur Henri TIESSEN  
Tél. : 06 81 55 70 36  
henritiessen@gmail.com

Monsieur Francis VENNEN  
francisvenner@hotmail.fr

Monsieur Jean-Claude VOLLMAR  
jean-claude.vollmar@orange.fr



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport sur les comptes annuels

---

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 2015, 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 de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - 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 en coûts historiques.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et 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.

### II - 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 vous informons que 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.

### III - Vérifications et informations spécifiques

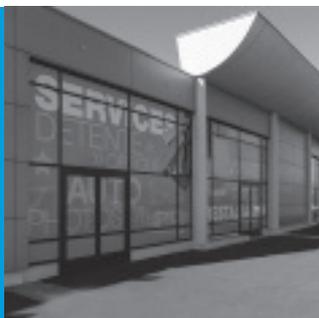
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes  
DELOITTE & ASSOCIÉS

Laure SILVESTRE-SIAZ



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

### **CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

#### **Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L. 612-5 du code de commerce.

### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

#### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Convention conclue 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 gestion, fixée à 9,2% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 1 756 198 euros ;
- une commission de souscription, fixée à 9% HT du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 8 071 120 euros.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 5 juin 2014, la société de gestion est rémunérée par :

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ; Au titre de 2015, ces frais s'élèvent à 725 euros.
- une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de 2015, ces frais s'élèvent à 2 900 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes  
DELOITTE & ASSOCIÉS

Laure SILVESTRE-SIAZ



# LES RÉOLUTIONS ■

## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 22 juin 2016

### 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 2015 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, 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 2015 à :

- valeur comptable : 303 687 661 euros, soit 916,81 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 316 704 311 euros, soit 956,11 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 368 067 629 euros, soit 1 111,17 euros pour une part.

### Quatrième résolution

L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2015 à la somme de 202 058 840 euros.

### Cinquième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 14 163 553,28 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 3 176 982,95 euros, forme un revenu distribuable de 17 340 536,23 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 14 699 151,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 641 385,23 euros.

### Sixième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement de la SCPI, dans les conditions fixées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

### Septième 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, 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 2018.

### Huitième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet KPMG S.A. - Tour EQHO - 2 Avenue Gambetta - 92066 Paris la Défense Cedex, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Le cabinet KPMG S.A. 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 2021.

### Neuvième résolution

L'Assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet KPMG Audit FS I - Tour EQHO - 2 Avenue Gambetta - 92066 Paris la Défense Cedex, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Le cabinet KPMG Audit FS I 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 2021.

### Dixième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle à répartir entre les membres du Conseil de surveillance à la somme de 10 000 euros à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### Onzième 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.

# PIERRE PLUS

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

Siège social :  
43/47, avenue de la Grande Armée  
75116 PARIS  
382.886.323 R.C.S. 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 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :  
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of  
 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

