

PIERRE ■ PLUS



SCPI
CLASSIQUE
DIVERSIFIÉE

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016

CILOGER
■



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 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
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
Madame Mireille CHETIOUI
Monsieur Serge BATAILLIE

SCPI PIERRE PLUS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : SCI LA DAGUE D'ORION, représentée par Monsieur Norbert GAILLARD
Membres du Conseil :
Monsieur Frédéric BODART SCI CHANG,
Monsieur Thierry DELEUZE représentée par Monsieur Pierre LANG
Monsieur Eric FREUDENREICH SCI URSAEMINOR,
Monsieur Pierre LHERITIER représentée par Monsieur Hervé FOULT
Monsieur Henri TIESSEN Société AG2R LA MONDIALE,
représentée par Madame Isabelle CLERC

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : KPMG Audit FS i

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION		ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER	
Éditorial	page 1		
Les données essentielles	page 3		page 26
Le patrimoine immobilier	page 4	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 27
Les résultats et la distribution	page 11		
Le marché des parts	page 12	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE		Le rapport sur les comptes annuels	page 29
Les comptes	page 15	Le rapport spécial	page 30
L'annexe aux comptes annuels	page 18	LES RÉOLUTIONS	page 31
LES AUTRES INFORMATIONS			
L'évolution par part des résultats financiers	page 24		



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 2016.

- L'économie française s'est maintenue en 2016 avec une croissance du PIB à 1,1%, inférieure aux prévisions mais positive malgré un contexte difficile. Des taux d'intérêts au plus bas, une parité euro-dollar favorable et un prix faible du pétrole n'ont fait que compenser une situation économique et financière internationale tendue. Les moteurs internes de la croissance que sont la consommation, les investissements et les gains de compétitivité, n'ont pas fait décoller la reprise comme attendu. Le taux de chômage annuel est en baisse relative par rapport à 2015, à 9,7% pour la France entière et 8,5% pour l'Ile-de-France mais sans preuves d'une inversion à venir rapidement.

Une légère remontée des prix à la consommation (+ 0,6% sur un an en décembre), très impactés par les prix de l'énergie (+ 4,3%), n'a pas empêché le retour en positif de la consommation des ménages (+ 0,4%). Les secteurs équipement de la maison et hygiène-santé-beauté sont à l'équilibre, la culture et les loisirs en légère augmentation. A contrario, le textile-habillement est en baisse de 1,6% en volumes des ventes par rapport à 2015, mais la limitation de cette baisse par rapport aux périodes précédentes, les nouvelles implantations de grandes marques internationales, et les achats en ligne (particulièrement sur mobile) laissent espérer un retour à la stabilité.

En 2016, les attentats et les mouvements sociaux ont affecté le moral des ménages. Ce dernier est remonté de 5 points environ depuis l'été 2016, et avec près de 83 millions de touristes (85 millions en 2015), la France reste une fois encore la première destination mondiale.

- Concernant les commerces, le marché de l'investissement se rétracte à 4,9 Mds€ (5,4 Mds€ en 2015), en raison d'un manque de produits offerts à la vente. Ainsi, les volumes vendus en centres commerciaux ne portent que sur 1 Md€, avec très peu d'arbitrages des grandes foncières, le centre-ville représente 2,5 Mds€ et la périphérie 1,4 Md€. La valeur locative des meilleurs actifs (prime) à Paris comme en province est stable ou en hausse, avec une forte demande des acteurs de la beauté et de la restauration. Pour 2016, les Champs-Élysées restent ainsi le premier emplacement commercial en termes de coûts au mètre carré en Europe, et le troisième dans le monde.

D'une manière générale, la raréfaction de biens de qualité disponibles et la compétition entre les acheteurs compressent encore les taux à l'investissement et allongent les délais de négociation.

Les taux de rendements prime des pieds d'immeuble sont en baisse au dernier trimestre à 2,25% à Paris mais toujours à plus de 4% à Marseille, Bordeaux, Lille et Toulouse.

Dans les centres-villes, les opérations de restructuration des surfaces existantes et de réhabilitation des rues commerçantes se poursuivent et permettent à la fois une légère amélioration des valeurs locatives, notamment à Lyon (+ 4,2%), et Bordeaux (+ 9,1%), et un renouvellement de l'offre.

Le marché des centres commerciaux réalise une bonne année avec 92% des surfaces projetées livrées dans l'année, soit 361 000 m² supplémentaires, dont 86% en province et 14% à Paris, pour des valeurs locatives et des taux primes en légère baisse à 4,2%.

Les parcs d'activités commerciales suivent une évolution similaire, avec un taux à 5%.

- Indicateur du marché des bureaux, les investissements en Ile-de-France ont frôlé les 20 Mds€ en 2016 et approché le volume de 2015. Le 4^{ème} trimestre 2016 a notamment été marqué par la signature de la plus importante transaction de l'année (Vendôme Saint Honoré pour 1 Md€ par Norges Bank).

Les investisseurs sont restés très fortement localisés sur les secteurs les mieux identifiés (Paris, croissant ouest et Défense concentrent un niveau record de 68% des échanges), présentant une réelle profondeur locative et pour certains une potentielle augmentation des loyers. La Défense a réalisé une excellente performance, avec des loyers consolidés et un spread de taux attractif comparativement à Paris.

Parmi les grandes métropoles européennes, Paris se positionne, par la profondeur et la maturité de son marché tertiaire, comme une sérieuse alternative à Londres, dans une optique plus sécurisée, en raison de la plus faible volatilité de son économie et de son marché immobilier.

Le marché de l'investissement est toujours dominé par les fonds d'investissement ; et chez les institutionnels, par les SCPI, suivies par les assureurs. Si on note le retour des fonds souverains, les foncières ont été moins actives (et davantage focalisées sur leur potentiel de développement interne) de même que les privés.





ÉDITORIAL

Pour ce qui est des taux de rendement, déjà historiquement bas, ceux-ci se sont encore compressés de 25 points de base pour les actifs les plus sécurisés ; les bureaux prime à Paris (QCA) s'achètent fin 2016 à 3% de rendement. Néanmoins, les acquéreurs devraient continuer majoritairement à privilégier des stratégies défensives et de long terme, en raison d'un manque persistant de visibilité ; ces stratégies continueront d'exercer une pression significative sur les rendements.

Le marché locatif a atteint en 2016 2,4 millions de m² placés, en hausse de 7% sur un an et de 4% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. La baisse du taux de vacance francilien à 6,2% a entraîné une pression sur les valeurs locatives après plusieurs années de baisse, notamment dans Paris centre Ouest où les loyers faciaux ont augmenté. Toutefois, les avantages commerciaux n'ont en parallèle pas diminué (22% en moyenne du loyer facial en Ile-de-France, avec quelques inflexions à la baisse dans Paris intra-muros et l'Ouest francilien).

En Régions, le marché des bureaux a enregistré un record historique de 1,5 millions de m² placés, soit une hausse de 8% par rapport à 2015 et de 15% par rapport à la moyenne décennale. Si Lyon conserve sa place de premier marché régional, d'autres villes telles que Lille, Toulouse, Bordeaux ou Grenoble font également preuve de transactions dynamiques.

L'offre neuve augmente de manière significative, soutenue par le lancement de nombreux programmes. L'offre de seconde main reste difficile à écouler compte tenu de sa faible qualité.

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée 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 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans. Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Dans un environnement de taux extrêmement bas, PIERRE PLUS, a continué en 2016 à produire de bons résultats en matière de valorisation du patrimoine, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus.

- Les capitaux collectés ont augmenté de près de 46% en 2016, représentant un montant de souscriptions net de 156,4 M€. Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par un peu plus de 2.

- Dans un contexte où coexistent une raréfaction des biens de qualité, une compétition entre les acheteurs qui compresse les taux à l'investissement et allonge les délais de négociation, les capitaux collectés ont permis de concrétiser l'achat de 63 commerces sur 25 sites, dont les premiers sous forme de parts de SCI, pour un montant total avoisinant 150 M€. Ces acquisitions de qualité participent au développement qualitatif du patrimoine de la SCPI, avec des emplacements à potentiel et des locataires à la signature confirmée. Parallèlement, l'arbitrage d'un actif non stratégique a été effectué, avec une plus-value nette de 206 K€ (+ 73% par rapport au prix de revient).

D'une superficie de 148 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 250 locataires localisés sur 127 sites. A la clôture de l'exercice, PIERRE PLUS présente un solde à investir de 25,6 M€. Plusieurs dossiers d'investissements qualitatifs en France et en zone Euro, présentant un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier, sont sélectionnés ou en voie de finalisation.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 1,93% 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 ces trois dernières années, est supérieure de 3% 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.

- Pour un associé ayant la jouissance de sa part au 1^{er} janvier 2016, le revenu brut distribué s'élève à 48,15 €.

- Le taux de distribution 2016 (distribution 2016/prix acheteur moyen 2016) s'établit à 4,43%. Il est encore remarquable dans l'environnement de taux actuel.

Parallèlement, à compter du 2 mai 2016, le prix de souscription a été porté de 1 066,00 € à 1 098,00 €, soit une augmentation de 3%.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de PIERRE PLUS, s'établissent à 6,70% sur dix ans et 11,40% 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 10 ans seul l'Or offre une performance significativement supérieure, et sur 15 ans, seules les Foncières cotées la dépassent.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2016

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1991
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	6 322
- Nombre de parts :	475 222
- Capital social :	289 885 420 €
- Capitaux propres :	439 766 842 €
- Capitaux collectés :	493 685 052 €
- Prix de souscription de la part :	1 098,00 €
- Capitalisation au prix de souscription :	521 793 756 €
- Prix de retrait de la part :	998,59 €
- Parts en attente de retrait :	Néant

PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	127
- Nombre de baux :	250
- Surface :	148 064 m ²
- Taux moyen annuel d'occupation financier :	94,64%
- Taux moyen annuel d'occupation physique :	92,06%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2016 :	22 970 089 €
dont loyers :	19 594 757 €
- Résultat de l'exercice :	16 966 321 €
	soit 46,04 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
- Revenu distribué :	17 692 169 €
	soit 48,15 € par part (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2016)

INDICATEURS DE PERFORMANCE

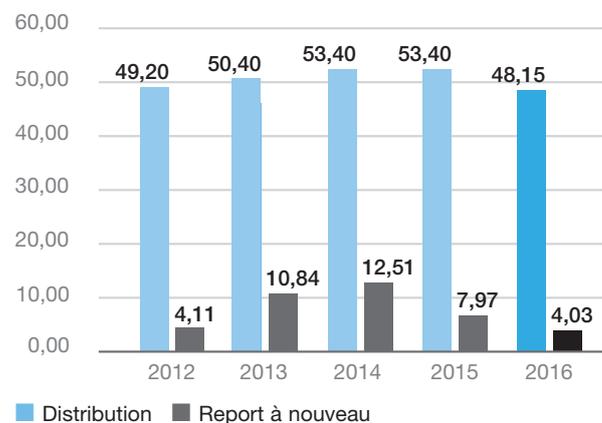
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2011-2016) :	4,38%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2006-2016) :	6,70%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2001-2016) :	11,40%
- Taux de distribution/valeur de marché 2016 :	4,43%
- Variation du prix acquéreur moyen 2016 :	1,90%

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	439 766 842	925,39
Valeur vénale / expertise	424 989 644	894,30
Valeur de réalisation	453 764 231	954,85
Valeur de reconstitution	529 921 798	1 115,10

REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS





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 de manière directe ou indirecte dans des locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerce et d'entrepôts, et à titre accessoire dans d'autres types d'actifs non listés précédemment, dans la limite de 10% de la valeur du patrimoine de la SCPI, 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 Zone Euro 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.

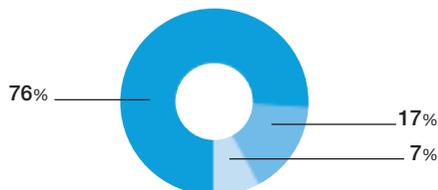
En outre, il est possible à PIERRE PLUS de détenir ses parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, pouvant représenter jusqu'à 100% de son actif.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de PIERRE PLUS est constitué de 127 immeubles pour une superficie de 148 064 m², localisés en valeur vénale à 77% en province, 13% à Paris et 10% en Ile-de-France.

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

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Commerces	323 221 756 €
● Centres commerciaux	72 417 888 €
○ Bureaux	29 350 000 €
TOTAL	424 989 644 €



● Province	326 703 460 €
○ Ile-de-France (hors Paris)	43 476 303 €
● Paris	54 809 881 €
TOTAL	424 989 644 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2016, en liaison avec les souscriptions réalisées, quatorze opérations d'investissements de qualité, représentant 63 commerces sur 45 sites ont été concrétisés pour un montant total avoisinant 150 M€. Depuis la fin de l'année 2013, la taille du patrimoine a été multipliée par 2 en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs. A la clôture de l'exercice PIERRE PLUS dispose d'un solde à investir de l'ordre de 25 M€.

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.

Cergy-Pontoise (95) : 4, rue des Galeries

Acquise en 2004, cette boutique de 65 m², attenante au centre commercial « Les Trois Fontaines » de Cergy-Pontoise, a été cédée le 16 janvier 2016 pour un prix de 520 000 € (+ 85% par rapport au prix de revient).

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 205 656 € par rapport au prix de revient (73%), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 30 166 € et d'une commission d'arbitrage de 2 600 €.

Les investissements de l'exercice

En début d'année 2016, PIERRE PLUS disposait d'un solde à investir de 40 694 905 €.

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.

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.

Il faut par ailleurs noter que PIERRE PLUS a la possibilité de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, cette faculté ouvre à PIERRE PLUS la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

L'investissement dans un portefeuille de magasins à l'enseigne Monoprix réalisé en 2016 en est une parfaite illustration.

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).

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 quatorze opérations d'acquisitions. Elles représentent 63 commerces sur 45 sites commerciaux, pour un montant total avoisinant 150 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 3% à Paris et 6,70% en Province, cohérents et attractifs dans le marché actuel.

Paris (75017) : 29 rue de Lévis

Le 17 février 2016, PIERRE PLUS a renforcé son patrimoine parisien en acquérant deux boutiques en pied d'immeuble (163 m² de surfaces de vente) situées sur une excellente partie de la rue de Lévis, rue piétonne et très commerçante du 17^{ème} arrondissement. Louées à un horloger et à une droguerie, ces boutiques ont été négociées pour un montant acte en mains de 2,22 M€.

Cette acquisition fondée sur un excellent emplacement au sein d'une très bonne rue commerçante parisienne procure un rendement net immobilier initial de 3,26%.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Metz (57) : rue Serpenoise / rue Marguerite Pühl-Demange

Réalisée le 23 mars, cette acquisition concerne un ensemble de 17 boutiques en pieds d'immeubles en plein cœur du centre-ville commerçant de Metz (57). Très majoritairement loués à des enseignes nationales et internationales, les commerces sont situés à des emplacements stratégiques entre la rue des Clercs, la rue Marguerite Pühl-Demange et la rue Serpenoise, axe n°1 du centre-ville de Metz. Cet ensemble, qui développe 4 007 m², a été négocié pour un montant acte en mains de 31,95 M€, soit un rendement net immobilier de 4,97%.

Paris (75002) : 68/70, rue de Cléry

Ce local commercial de 223 m² en RDC et 190 m² de réserves en sous-sol est situé au cœur du quartier animé du Sentier, dans le 2^{ème} arrondissement parisien.

Loué à l'enseigne Franprix et entièrement rénové selon son dernier concept de magasin, le local a été négocié pour un montant de 2,8 M€, soit un taux de rendement immobilier net de 4,16%.

L'acte authentique a été signé le 25 mai 2016.

Saint-Doulchard (18) : zone commerciale de Saint-Doulchard

Réalisée le 28 juin 2016, cette acquisition est composée de deux lots commerciaux en construction (VEFA) situés à Saint-Doulchard (18), en périphérie de Bourges. Au sein d'un ensemble commercial composé de 8 lots livrables en août 2017, les deux locaux seront loués à une enseigne européenne de discount non alimentaire qui dispose de plus de 650 magasins en Europe, et à une chaîne de magasins de produits biologiques. L'investissement renforce la présence de PIERRE PLUS sur cette zone dynamique, avec les précédentes acquisitions réalisées en 2008 et 2009 (deux retail parks et un magasin Decathlon).

Négociée pour un montant de 2,99 M€ acte en mains, l'acquisition offre un taux de rendement immobilier net de 6,25%.

L'Haÿ-les-Roses (94) : 51 bis, avenue Paul-Vaillant Couturier

Ce local commercial en pied d'immeuble est situé sur un axe circulant de la commune de L'Haÿ-Les-Roses (94). Loué à l'enseigne PICARD, l'actif, qui développe 293 m² avec 12 parkings, a été négocié pour un montant de 0,99 M€ soit un taux de rendement immobilier net de 5,33%. L'acte authentique a été signé le 6 juillet 2016.

Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : zone commerciale de La Croix Blanche

PIERRE PLUS a acquis le 13 juillet un local commercial à l'enseigne de décoration Maisons du Monde. Il est situé dans la zone commerciale de la Croix-Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois (91), une des plus puissantes zones commerciales d'Ile-de-France qui regroupe plus de 150 enseignes.

L'actif a été négocié pour un montant de 3,35 M€ acte en mains, soit un taux de rendement immobilier de 5,04%.

Paris (75015) : 5, place Charles Michels

Ce commerce en pied d'immeuble est loué à une agence bancaire de la Société Générale depuis plus de 40 ans. Il est situé place Charles Michels, dans le 15^{ème} arrondissement parisien, au cœur d'un quartier qui a connu une récente mutation suite à la réouverture du centre commercial Beaugrenelle en octobre 2013. L'actif a été négocié pour un montant de 1,08 M€, soit un taux de rendement immobilier net initial de 3%. L'acte authentique a été signé le 20 juillet 2016.

Portefeuille de 16 commerces : Paris et Province

Il s'agit d'un portefeuille de 16 actifs constitué de 11 boutiques de centre-ville en pieds d'immeubles, de 2 actifs de périphérie et de 3 cellules en centres commerciaux.

Le portefeuille est majoritairement situé en centre-ville, dans des environnements commercialement denses tels que la rue de Rivoli, l'avenue du Général Leclerc ou le boulevard Poissonnière à Paris, la rue Victor Hugo à Lyon et la place du Bon Pasteur à Nantes. Il représente une surface totale d'environ 5 600 m², et près de la moitié du revenu locatif et de la valorisation se situe en Ile-de-France.

Loué pour l'essentiel à des enseignes nationales de prêt-à-porter, le portefeuille a été négocié pour un montant de 35,64 M€ acte en mains, soit un taux de rendement immobilier de 4,65%.

L'acte authentique a été signé le 27 juillet 2016.

Portefeuille de 8 commerces : Paris et Ile-de-France

Le 27 septembre 2016, PIERRE PLUS a acquis un portefeuille de 8 commerces en pied d'immeuble, à des emplacements très commerçants, dont 4 à Paris (avenue des Ternes, boulevard de la Madeleine, rue de Lévis et rue Franklin) et 4 en Ile-de-France (Boulogne-Billancourt, Colombes, Deuil-La-Barre et Levallois-Perret).

L'acquisition a été négociée pour un montant de 6,7 M€, soit un taux de rendement immobilier de 4,93%. L'acte authentique a été signé le 27 septembre 2016.

Paris (75004) : 12, rue du Bourg-Tibourg / Paris (75016) : 45, rue de la Pompe

Il s'agit de 2 commerces parisiens en pied d'immeuble :

- Paris 4^{ème} : 12 rue du Bourg-Tibourg
Situé dans le quartier du Marais, à proximité immédiate de l'hôtel de ville, dans un environnement commercial dense regroupant commerces et restaurants, le commerce est loué depuis 30 ans à un restaurant indépendant.
- Paris 16^{ème} : 45, rue de la Pompe
En plein cœur d'une zone à fort pouvoir d'achat, dans une rue commerçante, l'actif est loué à une enseigne nationale d'instituts de beauté high tech qui dispose de plus de 100 boutiques.

Les deux boutiques ont été négociées pour un montant de 3,1 M€ acte en mains, soit un taux de rendement immobilier de 4%. L'acte authentique a été signé le 30 septembre 2016.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Sartrouville (78) : 66, avenue Jean Jaurès

Le 20 octobre 2016, PIERRE PLUS a acquis un local commercial au pied d'un immeuble de logements neufs dans le centre-ville de Sartrouville.

Situé avenue Jean Jaurès, axe commerçant principal de la ville, à proximité immédiate de la gare, l'actif est loué à une agence bancaire BNP Paribas. Il a été négocié pour un montant de 1,36 M€, soit un taux de rendement immobilier de 5,04%.

Puteaux-La Défense (92) : 36, cours Michelet

Situé au pied de la Galerie de l'Esplanade à La Défense, l'actif, de 282 m², est loué à une enseigne de restauration rapide (Pomme de Pain), qui est en adéquation avec l'environnement tertiaire dense. Il a été négocié pour un montant de 1,56 M€, soit un taux de rendement immobilier de 5,06%. L'acte authentique a été signé le 15 décembre 2016.

Avignon (84) : chemin de La Cristole

Il s'agit de deux locaux commerciaux situés en périphérie d'Avignon et développant au total 1 258 m². Au cœur d'une zone commerciale étoffée, ils sont loués à une enseigne internationale de mobiliers (Cuir Center) et à une enseigne nationale de boulangerie (Ange). L'acquisition a été négociée pour un montant de 2,21 M€, soit un taux de rendement immobilier de 6,70%. L'acte authentique a été signé le 15 décembre 2016.

Portefeuille de 9 magasins à l'enseigne Monoprix

Le 28 décembre 2016, PIERRE PLUS a réalisé, conformément à ses statuts, un investissement immobilier indirect en finalisant l'acquisition de la moitié d'une société dédiée (SCI) comprenant 9 magasins en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix. D'une valeur supérieure à 108 M€, dont une quote-part de 54,2 M€ pour PIERRE PLUS, le portefeuille comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix de Charenton-le-Pont ou du centre-ville d'Arcachon. Il totalise 37 700 m² de surface de vente et a fait l'objet de nouveaux baux d'une durée de 12 ans. L'autre moitié de la SCI est détenue par un fonds grand public géré également par CILOGER.

L'investissement dans cette société considérée comme comptablement contrôlée procure un rendement net immobilier proche de 5%.

Par ailleurs, une promesse d'achat a été signée le 14 novembre 2016. Elle porte sur un commerce visible de 550 m² localisé sur un axe circulant de L'Hay-les-Roses et loué à une enseigne solide. L'acte définitif d'achat devrait être signé durant le premier trimestre 2017 pour un prix de 800 000 € acte en mains.

L'EMPLOI DES FONDS

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2016, PIERRE PLUS présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 25 595 310 €. Compte tenu des promesses d'acquisition signées, le solde à investir serait de l'ordre de 22,7 M€.

Ce solde correspond à des souscriptions des derniers mois de l'année 2016 ne portant pas encore jouissance à cette même date. Plusieurs dossiers d'investissements qualitatifs en France et en zone Euro, présentant un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier, sont sélectionnés ou en voie de finalisation.

En euros	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
FONDS COLLECTÉS	337 285 688	156 399 364	493 685 052
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	3 442 018	205 656	3 647 675
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 33 825 223	- 14 816 939	- 48 642 162
- Achat d'immeubles	- 263 439 412	- 88 280 730	- 351 720 142
- Titres de participation contrôlées	-	- 63 904 600	- 63 904 600
+ Vente d'immeubles	3 088 042	280 706	3 368 748
- Frais d'acquisition	- 8 919 474	- 5 610 192	- 14 529 666
- Divers (1)	3 063 267	627 140	3 690 407
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	40 694 905	- 15 099 595	25 595 310

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



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	348 351 395		
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	63 904 600		
Valeur comptable nette	412 255 995		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	424 989 644		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	412 255 995		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 263 741		
- Autres éléments d'actifs	28 774 588	28 774 588	28 774 588
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		424 989 644	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			453 454 249
- Commission de souscription théorique			47 692 962
TOTAL GLOBAL	439 766 842	453 764 231	529 921 798
NOMBRE DE PARTS	475 222	475 222	475 222
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	925,39	954,85	1 115,10

La valeur de reconstitution par part à 1 115,10 € est supérieure de 1,56% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2016 (1 098,00 €).

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.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Galeries commerciales	64 667 603	71 520 000	10,60	76 430 000	65 000 000	10,03
Commerces	252 159 197	262 311 184	4,03	280 798 306	177 463 244	47,81
Bureaux	30 626 706	29 350 000	- 4,17	31 310 000	29 360 000	-0,03
Immobilisations en cours	897 888	897 888	0,00	959 842		
TOTAL Actifs immobiliers détenus en direct	348 351 395	364 079 072	4,51	389 498 148	271 823 244	33,94
Commerces	63 904 600	60 910 572	- 4,69	63 956 100	-	-
TOTAL immobilisations financières contrôlées	63 904 600	60 910 572	- 4,69	63 956 100	-	-
TOTAUX	412 255 995	424 989 644	3,09	453 454 249	271 823 244	56,35

PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (85,67% de la valeur vénale) et une immobilisation financière contrôlée (détention indirecte pour 14,33%).

L'immobilisation financière contrôlée est représentée par une participation à hauteur de 50% dans une Société Civile Immobilière (SCI) comprenant 9 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix.

Compte tenu des investissements et de la cession de l'exercice, l'évaluation du patrimoine détenu directement enregistre une augmentation en valeur absolue de 34%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 34%.

PIERRE PLUS fait encore preuve en 2016 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine,

avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investissements et la cession de l'exercice) de 1,93%. La progression est de + 4,3% pour les galeries commerciales, de + 1,37% pour les locaux commerciaux et stable pour les bureaux. En intégrant le patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de SCI), l'estimation totale du patrimoine immobilier est proche de 425 M€.

Au 31 décembre 2016, 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 3% et 10% à leur prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION IMMOBILIÈRE

La qualité du patrimoine combinée avec une gestion immobilière de proximité et d'accompagnement des locataires permettent de maintenir le taux d'occupation financier à un bon niveau, proche de 95% en moyenne sur l'année.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2015 et durant l'exercice, les loyers quittancés se sont élevés sur l'année à 19 594 757 € contre 16 112 144 € l'exercice précédent (+ 22%). Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2016, réalisées à 40% durant les quatre derniers mois, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2017.

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement 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 : 86%,
- France : enseignes indépendantes : 14%.

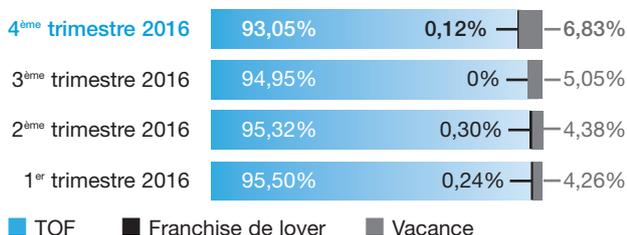
Taux d'occupation

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.

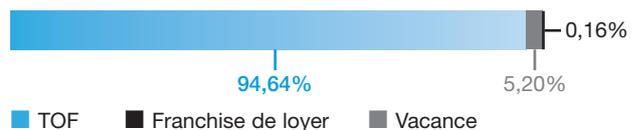
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un bon niveau, à 93,05% au quatrième trimestre 2016, quoiqu'en en diminution par rapport au début d'année (96,04%).

Le taux d'occupation financier moyen 2016 ressort à 94,64%, également en diminution par rapport à l'année précédente (96,69%).

DÉCOMPOSITION DU TOF TRIMESTRIEL



DÉCOMPOSITION DU TOF MOYEN 2016



Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il s'établit à 91,77% au 31 décembre 2016 (92,65% en début d'année). En moyenne il est de 92,06% sur l'exercice, contre 94,16% l'année précédente.

Le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), s'établit à 95,66% (97,16% en 2015).

Locations et libérations

Sur l'exercice, quatorze locaux commerciaux, représentant au total 5 466 m², ont été libérés suite à des congés.

Neuf nouvelles locations ont été signées. Au total ces locations ont porté sur 2 564 m² pour un total de loyers en année pleine avoisinant 691 K€, en augmentation de 33 571 € par rapport aux loyers précédents, et correspondant à 115% des loyers d'expertise.

Par ailleurs, neuf baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 1 631 m² pour un total de loyers en année pleine de l'ordre de 525 000 €, en augmentation de 3 785 € par rapport aux loyers précédents et correspondant à 92% des loyers d'expertise.

Au 31 décembre 2016, les locaux vacants concernent principalement des locaux commerciaux situés à Vaux-le-Pénil (devrait être cédé en 2017), Saint-Maur, Saran, Vernouillet (devrait être cédé en 2017), Millau, Sainte-Eulalie et Lormont, ainsi que des plateaux de bureaux à Saint-Priest et à Boulogne-Billancourt (sera cédé en 2017). Le potentiel de loyers sur les locaux vacants, dont la surface cumulée représente 12 184 m², s'élève à 1,55 M€.

Un projet de réunion de 2 boutiques occupées, situées dans une rue parisienne très commerçante, est envisagé en 2017. Cette opération aurait un impact sur les charges (coût des travaux, rachat des droits au bail financé en partie par un droit d'entrée du nouveau locataire) et donc sur le résultat d'exploitation distribuable. En contrepartie, elle sera créatrice de valeur pour la SCPI puisqu'elle permettra une revalorisation du loyer.

Aussi, le projet de résolutions de l'assemblée générale prévoit, en 2017, une distribution exceptionnelle de la réserve de plus-value destinée à compenser ce différentiel.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Impayés

Les impayés significatifs concernent trois locaux commerciaux pour un montant total de l'ordre de 655 000 €. Des actions judiciaires, telles que des saisies sur comptes ou des assignations, sont engagées pour recouvrer au mieux ce montant.

Ces trois locaux ont été récupérés par PIERRE PLUS et ils sont soit reloués soit en cours de négociation avec une autre enseigne.

Litiges

A la fin de l'exercice, un dossier locataire fait l'objet d'une demande en fixation du loyer renouvelé. Les dernières décisions des tribunaux sont défavorables au locataire, qui dispose d'un délai courant jusqu'à mars 2017 pour faire appel.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de PIERRE PLUS a progressé de 20% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 16 966 321 €. Cette progression est à corréliser avec des immobilisations locatives qui ont augmenté de 33% en prix de revient d'un exercice à l'autre.

Les délais de négociation et de concrétisation des investissements qui s'allongent ont imposé de diminuer le revenu brut distribué à 48,15 € par part, à rapprocher d'un résultat par part de 46,04 €. Le taux de distribution 2016 s'établit à 4,43%, encore remarquable dans l'environnement de taux actuel, et le prix moyen de la part a augmenté de près de 2%.

Le résultat de l'année s'élève à 16 966 321 €, en progression de 20% par rapport à l'exercice précédent, les produits de l'activité immobilière augmentant de 21%.

Les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie chutent dans un contexte de taux très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 54 959 € en 2015 à 27 893 € en 2016.

Dans le contexte actuel de raréfaction de biens de qualité mis en vente et de compétition entre les acheteurs, les délais de négociation et de concrétisation des investissements s'allongent. Cette contrainte de marché, qui accentue le décalage entre la collecte et les investissements, a imposé d'abaisser le revenu distribué à 12,30 € par part au titre des trois premiers trimestres et 11,25 € par part au titre du dernier trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2016, soit 48,15 €, est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 46,04 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 2,11 € par part (4,4% du montant distribué).

Il représente 1,1 mois de distribution courante à la fin de l'année 2016, contre 1,8 mois de distribution à la fin 2015. Les réserves permettent à la SCPI de pouvoir compenser, en matière de distribution de revenus, des tensions locatives ponctuelles liées à la conjoncture ou aux décalages d'investissements.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2016, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 1 915 537 €, soit 4,03 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2016).

Compte tenu de l'augmentation du prix de souscription à compter du 2 mai 2016, de 1 066,00 € à 1 098,00 €, le prix d'achat moyen de l'exercice est de 1 086,29 €, soit une variation positive de 1,9% par rapport à l'exercice précédent.

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 2016 de PIERRE PLUS diminue à 4,43% (5,01% en 2015), conséquence de l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice et de la diminution du montant distribué. Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des 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.





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

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 2016 sur la base de la valeur de retrait, la performance de PIERRE PLUS est également attractive sur le long terme. Les taux sont de 6,70% et 11,40% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

A l'exception de l'Or (7,8%), le TRI à 10 ans est en ligne ou nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : SCPI d'entreprise (6,8%), Obligations (3,9%), Foncières cotées (3,1%), Actions françaises (2,3%) ou le Livret A (1,9%). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (15,2%). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} 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
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
2015	1 066,00	53,40	1 066,00	5,01%	7,97
2016	1 066,00	48,15	1 086,29	4,43%	4,03

(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 pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives. Prix de souscription porté de 1 066 euros à 1 098 euros le 1^{er} mai 2016.

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

LE MARCHÉ DES PARTS

Témoignage de l'attractivité de la pierre-papier et de PIERRE PLUS en particulier, les capitaux collectés ont augmenté de près de 46% en 2016, représentant un montant de souscriptions net de 156,4 M€. Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par un peu plus de 2. Le prix de souscription a été porté à 1 098,00 € à compter du 2 mai 2016, soit une augmentation de 3%.

Sur l'exercice 2016, 150 352 parts ont été souscrites par 2 388 associés, soit une collecte brute de 163 326 048 € (+ 83% par rapport à l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 156 399 364 €, pour 143 978 parts nouvelles.

A l'échelon national, PIERRE PLUS se situe au 3^{ème} rang des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année, soit 2,8% de la collecte globale des SCPI et 15% de la collecte des SCPI de commerces.

Au 31 décembre 2016, le capital social de la SCPI est de 289 885 420 €, pour un plafond fixé à 400 000 000 €. Le capital est réparti entre 6 322 associés, pour un portefeuille moyen qui avoisine 82 300 € (75 parts) au prix de souscription en vigueur.

A compter du 1^{er} mai 2016, le prix de souscription a été porté de 1 066,00 € à 1 098,00 €, soit une augmentation de 3%. En un peu plus de 4 ans (de mars 2012 à juin 2016), le prix de la part s'est ainsi apprécié de 6,7% (de 1 030,00 € à 1 098,00 €).





LE MARCHÉ DES PARTS

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).

Afin de tenir compte des difficultés pour acquérir rapidement des actifs de qualité, le délai de jouissance des nouvelles parts créées à compter du 2 août 2016 a été porté à cinq mois, contre trois auparavant.

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 31/12/2012	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
Au 31/12/2015	Société ouverte	331 244	202 058 840	337 285 688
Au 31/12/2016	Société ouverte	475 222	289 885 420	493 685 052

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)
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	8 022 983	1 066,00
2016	289 885 420	156 399 364	475 222	6 322	14 816 939	1 098,00

(1) Diminué des retraits réalisés

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





LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2016, 6 374 parts détenues par 104 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 6 299 544 € en valeur de retrait.

Ces retraits sont concentrés sur vingt associés qui représentent 62% du total des parts retirées.

Signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2016, 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, aucune part n'a été échangée.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2016, de 1,92% (2,50% en 2015).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,34% (1,91% à fin 2015).

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2016 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAITS En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
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
2016	6 374	1,92%	0	2 889



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	347 453 507	363 181 184	260 351 371	271 823 244
Immobilisations en cours	897 888	897 888	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 263 741	-	- 1 544 777	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	63 904 600	60 910 572	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
TOTAL I	410 992 254	424 989 644	258 806 594	271 823 244
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	590 965	590 965	92 097	92 097
Créances				
Locataires et créances rattachées	2 073 741	2 073 741	1 803 687	1 803 687
Autres créances	15 624 862	15 624 862	14 625 217	14 625 217
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 339 755	- 1 339 755	- 1 038 321	- 1 038 321
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	45 795 828	45 795 828	46 993 228	46 993 228
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions générales pour risques et charges	- 50 600	- 50 600	- 14 223	- 14 223
Dettes				
Dettes financières	- 13 570 667	- 13 570 667	- 2 860 786	- 2 860 786
Dettes d'exploitation	- 20 298 407	- 20 298 407	- 14 696 837	- 14 696 837
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	28 825 966	28 825 966	44 904 061	44 904 061
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 51 378	- 51 378	- 22 993	- 22 993
TOTAL III	- 51 378	- 51 378	- 22 993	- 22 993
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	439 766 842		303 687 661	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		453 764 231		316 704 311



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	154 913 160	-	47 145 680	202 058 840
Capital en cours de souscription	47 145 680	-	40 680 900	87 826 580
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	99 983 520	-	35 243 328	135 226 848
Primes d'émission en cours de souscription	35 243 328	-	33 329 456	68 572 784
Prélèvements sur prime d'émission	- 39 681 430	-	- 19 799 991	- 59 481 422
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	3 442 018	-	205 656	3 647 675
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	3 176 983	- 535 598	-	2 641 385
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	16 966 321	16 966 321
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 17 692 169	- 17 692 169
Résultat de l'exercice précédent	14 163 553	- 14 163 553	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 14 699 151	14 699 151	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	303 687 661	-	136 079 181	439 766 842

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		23 294 229		19 504 616
Produits de l'activité immobilière	22 970 089		18 912 512	
- Loyers	19 594 757		16 112 644	
- Charges facturées	3 375 332		2 799 867	
Produits des activités annexes	324 140		592 104	
Autres produits d'exploitation		20 810 042		10 916 575
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
- Provisions pour créances douteuses	89 763		430 404	
- Provisions pour grosses réparations	281 036		100 504	
- Provisions pour risques et charges	8 623		217 570	
Transfert de charges d'exploitation	20 430 603		10 168 093	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	16		5	
Produits financiers		27 893		54 959
Produits exceptionnels		55 201		13 575
TOTAL DES PRODUITS		44 187 364		30 462 575
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		44 187 364		30 462 575

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		3 870 405		3 166 628
- Charges ayant leur contrepartie en produits	3 375 332		2 799 867	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	43 608		41 961	
- Grosses réparations	160 294		100 504	
- Autres charges immobilières non récupérables	291 171		224 297	
Charges d'exploitation		23 350 638		13 132 293
- Rémunération de la Société de Gestion	2 138 445		1 756 198	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	5 929 403		2 342 638	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	391 197		468 611	
- Provisions pour grosses réparations	-		237 513	
- Provisions pour risques et charges	45 000		8 623	
Autres charges				
- Commission sur arbitrage	13 000		3 625	
- Commission sur souscription	14 816 939		8 071 120	
- Autres charges d'exploitation	16 654		243 965	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		100
TOTAL DES CHARGES		27 221 043		16 299 022
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		16 966 321		14 163 553
TOTAL GÉNÉRAL		44 187 364		30 462 575



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 9 296 euros sur l'exercice.

• **Engagements hors bilan :** les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 105 949 euros.

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

Une promesse d'acquisition a été signée le 14 novembre 2016 concernant un immeuble situé à L'Hay-les-Roses. L'acte réitératif sera signé au cours du premier trimestre 2017, pour un montant de 800 000 euros.

Une acquisition en « Vente en Etat Futur d'Achèvement » a été signée le 22 juin 2016 pour un actif situé à Saint-Doulchard pour un total HT de 2 992 960 euros HT. L'engagement sur VEFA restant au 31 décembre 2016 est de 2 095 072 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 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	260 239 209	87 382 842	- 280 706	-	347 341 345
- Agencements et installations	112 162	-	-	-	112 162
- Immobilisations en cours	-	897 888	-	-	897 888
TOTAL actif immobilisé	260 351 371	88 280 730	- 280 706	-	348 351 395

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	30 626 706	29 350 000	30 626 706	29 360 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	316 826 800	333 831 184	229 724 665	242 463 244
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
TOTAL	347 453 507	363 181 184	260 351 371	271 823 244
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	897 888	897 888	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
TOTAL	897 888	897 888	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	348 351 395	364 079 072	260 351 371	271 823 244

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
- Immeubles	53 778 952	50 784 924	-	-
- Dettes	-	-	-	-
- Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	10 125 648	10 125 648	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	63 904 600	60 910 572	-	-

PIERRE PLUS détient 6 390 460 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 4.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 4 est fixé à la somme de 25 561 842 euros, il est divisé en 12 780 921 parts sociales.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

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 ou 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 ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Millau 12000 - Centre commercial Géant Cap du Crès - 150, Avenue Georges Brassens	PR	1 726	2011	5 671 282		5 671 282	5 602 640
Lormont 33310 - CC 4 Pavillons	PR	237	2016	1 684 272		1 684 272	
Sainte-Eulalie 33560 - Galerie commerciale Grand Tour	PR	10 097	2012	55 000 000	45 877	55 045 877	55 045 877
Avignon 84000 - CC Mistral 7 1741, route de Marseille	PR	236	2016	1 305 342		1 305 342	
Limoges 87000 - CC Beaubreuil 3 à 7, Place Beaubreuil	PR	187	2016	960 831		960 831	
TOTAL GALERIES COMMERCIALES		12 482		64 621 726	45 877	64 667 603	60 648 517
Paris 75001 - 68, rue de Rivoli	P	295	2016	9 082 046		9 082 046	-
Paris 75002 - 9, rue Mandar	P	43	2015	769 700		769 700	769 700
Paris 75002 - 7, rue Thorel	P	78	2015	200 900		200 900	200 900
Paris 75002 - 68/70, rue de Cléry	P	408	2016	2 625 000		2 625 000	
Paris 75002 - 12, rue du Bourg Tibourg	P	189	2016	1 610 192		1 610 192	
Paris 75002 - 38, rue Tiquetonne	P	102	2015	1 270 700		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	79	2011	1 285 000		1 285 000	1 285 000
Paris 75008 - 8, boulevard de la Madeleine	P	45	2016	1 792 850		1 792 850	
Paris 75008 - 61, rue La Boétie	P	48	2006	366 003		366 003	366 003
Paris 75008 - 29, boulevard des Batignolles	P	54	2014	670 375		670 375	670 375
Paris 75008 - 11, avenue Myron Herrick	P	104	2015	1 476 900		1 476 900	1 476 900
Paris 75009 - 14, rue des Saussaies	P	62	2014	735 000		735 000	735 000
Paris 75009 - 9, boulevard Poissonnière	P	112	2016	1 285 942		1 285 942	
Paris 75014 - 20, avenue du Général Leclerc	P	457	2016	3 862 500		3 862 500	
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	45	2015	255 900		255 900	255 900
Paris 75015 - 150, rue Saint-Charles	P	187	2004	750 000		750 000	750 000
Paris 75014 - 5, place Charles Michels	P	163	2016	1 000 000		1 000 000	
Paris 75016 - 45, rue de la Pompe	P	98	2016	1 268 808		1 268 808	
Paris 75016 - 11, rue Benjamin Franklin	P	127	2016	858 941		858 941	
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 75017 - 29, rue de Lévis	P	215	2016	2 100 895		2 100 895	
Paris 75017 - 66, rue de Lévis	P	41	2016	580 957		580 957	
Paris 75017 - 75, avenue des Ternes	P	90	2016	939 133		939 133	
Paris 75018 - 14, rue de Panama	P	73	2015	336 900		336 900	336 900
Paris 75019 - 8, rue Romainville	P	393	2014	1 541 106		1 541 106	1 541 106

(1) P : Paris





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surface enm ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
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
Coignières 78310 - Route National 10	IDF	1 166	2016	2 862 906		2 862 906	
Sartrouville 78500 - 66, avenue Jean Jaurès	IDF	285	2016	1 360 000		1 360 000	
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
Sainte-Geneviève-des-Bois 91700 12, Avenue du Hurepoix	IDF	1 212	2016	3 101 675		3 101 675	
Boulogne-Billancourt 92100 - 55, route de la Reine	IDF	93	2016	586 003		586 003	
Levallois-Perret 92300 - 32, boulevard du Pdt Wilson	IDF	45	2011	784 000		784 000	784 000
Levallois-Perret 92300 - 51, rue Greffulhe	IDF	91	2016	653 535		653 535	
Sèvres 92310 - 110, Grande rue	IDF	147	2015	685 400		685 400	685 400
Puteaux-La Défense 92400 - 36, cours Michelet	IDF	282	2016	1 453 925		1 453 925	
Colombes 92700 - 25, rue Gabriel Péri	IDF	57	2016	316 743		316 743	
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
L'Haÿ-les-Roses 94240 51 bis, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF	293	2016	924 999		924 999	
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				Vendu le 16 janvier 2016		280 706
Argenteuil 95100 - 44, rue Jean Borderel	IDF	207	2007	560 668		560 668	560 668
Deuil-la-Barre 95170 - 44, rue de la Station	IDF	157	2016	572 022		572 022	
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	246 500
Cannes 06400 - 76, rue d'Antibes	PR	183	2014	3 301 020		3 301 020	3 301 020
Carcassonne 11000 - 3, rue Georges Clemenceau	PR	328	2016	669 966		669 966	
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
Quimper 29000 - 40, rue Kéréon	PR	554	2016	1 017 978		1 017 978	
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

(1) IDF : Ile-de-France - RP : Région parisienne - PR : Province





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
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	1 615 000
Blois 41000 - 2, avenue de Verdun	PR	254	2007	348 330		348 330	348 330
Blois 41000 - 84, rue du Commerce	PR	627	2016	1 095 684		1 095 684	
Nantes 44000 - 2, rue Pare	PR	247	2016	2 354 134		2 354 134	
Orléans 45000 - zone Olivet rue Anthelme Brillat Savarin	PR	457	2016	1 547 901		1 547 901	
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	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
Metz 57000 - rue Serpenoise / rue Marguerite Pühl-Demange	PR	4 007	2016	29 959 250		29 959 250	
Aulnoy-lez-Valenciennes 59300 Chemin des Bourgeois	PR	4 017	2015	4 477 434		4 477 434	4 477 434
Valenciennes 59300 - 7 bis, avenue d'Amsterdam	PR	193	2007	666 561		666 561	666 561
Lézennes 59260 - rue Chanzy	PR	1 117	2011	1 500 000		1 500 000	1 500 000
Alençon 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
Haguenau 67500 - 51, Grande Rue	PR	1 024	2016	1 865 878		1 865 878	
Mulhouse 68100 - Chemin du Frioul	PR	3 570	2015	4 613 179		4 613 179	4 613 179
Lyon 69000 - 16, rue Victor Hugo	PR	242	2016	3 076 343		3 076 343	
Lyon 69000 - 1 bis, rue de la Monnaie 72/92, rue Mercière	PR	948	2009	4 931 000		4 931 000	4 931 000
Villefranche-sur-Saône 69400 977, boulevard Burdeau	PR	495	2011	1 750 000		1 750 000	1 750 000
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	1 754 380
Avignon 84000 - Chemin de la Cristole	PR	1 258	2016	2 067 425		2 067 425	
Avignon 84000 - 19, rue des Marchands	PR	107	2016	870 127		870 127	
Auxerre 89000 - Avenue de la Fontaine Sainte-Marguerite	PR	5 887	2015	8 356 142		8 356 142	8 356 142
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX		103 129		252 159 197	-	252 159 197	169 076 147
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
TOTAL BUREAUX		13 581		30 560 422	66 285	30 626 706	30 626 706
Saint-Doulchard 18000 - Zone commerciale St-Doulchard	PR	0	2016	897 888		897 888	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS		0		897 888	-	897 888	-
TOTAL GÉNÉRAL		129 192		348 239 233	112 162	348 351 395	260 351 371

(1) IDF : Ile-de-France - RP : Région parisienne - PR : Province



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	90 965	92 097
- Créances rattachées à des participations	500 000	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	88 618	46 962
- Créances locataires	2 073 741	1 803 687
- Créances fiscales	1 000 942	2 000 653
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	11 684 277	8 690 218
- Autres créances	2 851 025	3 887 384
TOTAL GÉNÉRAL	18 289 568	16 521 001

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	13 570 667	2 860 786
- Dettes fournisseurs	4 437 795	2 336 495
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	9 577 150	7 207 020
- Dettes aux associés	4 850 486	4 121 624
- Dettes fiscales	826 724	682 919
- Autres dettes diverses	606 252	348 779
TOTAL GÉNÉRAL	33 869 074	17 557 624

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	1 038 321	391 197	80 609	9 154	1 339 755
- Grosses réparations	1 544 777	-	120 743	160 294	1 263 741
- Autres risques et charges	14 223	45 000	-	8 623	50 600

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	30 477	21 239
- Solde de charges de redditions (1)	7 614	37 729
- Charges sur locaux vacants	234 102	75 484
- Charges non récupérables	18 977	89 844
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	291 171	224 297

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 14 066 euros pour l'année 2016.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	1 694 024	1 315 669
- Charges immobilières refacturables	1 556 106	1 459 631
- Autres charges refacturables	125 201	24 567
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 375 332	2 799 867

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	20 951	21 252
- Honoraires Experts immobiliers	40 803	32 428
- Honoraires Dépositaire	30 575	35 093
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations AMF	2 534	1 919
- Frais d'acquisition des immeubles	5 599 792	2 093 071
- Autres frais	26 867	28 867
- Contribution Économique Territoriale	207 881	130 009
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	5 929 403	2 342 638



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ 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
Produits										
- Recettes locatives brutes	63,76	97,10%	68,87	98,40%	66,59	97,32%	58,54	96,22%	53,17	97,96%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,97	1,48%	0,03	0,04%	0,12	0,17%	0,20	0,33%	0,08	0,14%
- Produits divers	0,93	1,42%	1,10	1,57%	1,72	2,51%	2,10	3,45%	1,03	1,90%
TOTAL DES PRODUITS	65,66	100,00%	70,00	100,00%	68,43	100,00%	60,84	100,00%	54,28	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	7,16	10,90%	7,24	10,34%	6,98	10,20%	6,38	10,49%	5,80	10,69%
- Autres frais de gestion	1,16	1,76%	0,83	1,19%	1,09	1,60%	1,79	2,95%	0,94	1,73%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,33	0,50%	0,90	1,29%	0,85	1,25%	0,52	0,85%	0,55	1,02%
- Charges locatives non récupérées	0,88	1,34%	0,78	1,11%	0,86	1,26%	0,81	1,34%	0,79	1,46%
Sous-total charges externes	9,52	14,50%	9,75	13,93%	9,79	14,31%	9,50	15,62%	8,08	14,89%
- Provisions nettes pour travaux	2,81	4,27%	0,79	1,12%	0,59	0,87%	0,50	0,82%	0,76	- 1,41%
- Autres provisions nettes	1,70	2,59%	1,83	2,62%	1,65	2,40%	- 0,62	- 1,02%	0,92	1,69%
Sous-total charges internes	4,51	6,86%	2,62	3,74%	2,24	3,27%	- 0,12	- 0,20%	0,15	0,28%
TOTAL DES CHARGES	14,03	21,37%	12,37	17,67%	12,03	17,58%	9,38	15,42%	8,24	15,18%
RÉSULTAT	51,63	78,63%	57,63	82,33%	56,40	82,42%	51,45	84,58%	46,04	84,82%
- Variation report à nouveau	2,28	3,48%	6,90	9,86%	2,75	4,02%	- 1,62	- 2,66%	- 1,53	- 2,81%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	49,20	74,93%	50,40	72,00%	53,40	78,04%	53,40	87,78%	48,15	88,71%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	48,57	73,97%	50,40	72,00%	53,36	77,98%	53,39	87,76%	48,12	88,66%

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, 275 265 parts pour l'exercice 2015, et 368 525 parts pour l'exercice 2016.



LES AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE 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 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 2016, 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	=	90%
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 délégués.

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 2016.

Votre Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 22 juin, 9 novembre 2016, et 10 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.

Les apports de capitaux progressent de manière très importante. Certains peuvent s'interroger et penser trop importante. En effet, les SCPI restent attractives et PIERRE PLUS en particulier.

Mais cela coïncide avec un marché immobilier en hausse qui entraîne de facto une diminution de la rentabilité. Dès lors, les nouveaux investissements ne peuvent se réaliser qu'à des taux inférieurs d'une année sur l'autre.

L'année 2017 où notre SCPI est en cours de réalisation d'un projet important d'investissement verra cette tendance baissière se poursuivre.

La problématique est de trouver le juste équilibre entre un rendement pérenne et un risque attaché à certains types d'actifs (entrepôts logistiques, boîtes à vendre, ...).

La baisse des taux entraîne mécaniquement une baisse de la rentabilité. Dans la conjoncture actuelle, en matière de gestion patrimoniale, une solution pour préserver son patrimoine peut consister à suivre les augmentations du capital et accompagner la progression de notre société.

Certains membres du Conseil de surveillance préconisent l'alignement de la valeur de la part sur la valeur de reconstitution afin de ne pas « léser » les anciens associés. Toute différence est dilutive et bénéficie aux nouveaux arrivants. Au 31/12/2016, la valeur de reconstitution est supérieure de 1,6% au prix de souscription en vigueur.

Compte tenu des masses financières en jeu, la question se pose de savoir si la société de gestion ne devrait en début d'année prévoir une enveloppe maximum dédiée aux institutionnels, enveloppe qui serait communiquée au Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance souhaite dans les mois à venir une présentation plus détaillée des coûts de gestion. Le document officiel ne permet pas une analyse détaillée des coûts de gestion compte tenu de la taille atteinte maintenant par notre SCPI.

Sur un plan général, la qualité globale de la gestion de CILOGER nous apparaît satisfaisante. Cependant un « point noir » subsiste : la dilution évoquée ci-dessus mais surtout le délai entre les apports de capitaux et la signature définitive des acquisitions qui nous apporte la mise en exploitation au profit de notre SCPI.

Chaque année, nous constatons une tendance à la diminution de la rentabilité des investissements suivie d'une baisse de la rentabilité de la SCPI. Ne faudrait-il pas que le Conseil de surveillance et la société de gestion se mettent d'accord sur un taux minimum pour éviter autant que faire se peut les investissements dilutifs ?

Votre Conseil de surveillance a évoqué l'élargissement de la palette des investissements possibles (hôtels ? résidence seniors ?, ...).





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Concernant les résolutions soumises à votre vote dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire, les numéros 1 à 6 et 8 n'appellent pas de remarques particulières de la part de votre Conseil de surveillance.

Une précision est nécessaire et s'impose pour la résolution numéro 7. Elle prévoit une distribution exceptionnelle de plus-value compensant une opération de restructuration de 2 boutiques parisiennes qui aura un impact sur les charges et donc sur le résultat d'exploitation distribuable. Cette opération sera créatrice de valeur pour la SCPI à moyen terme puisqu'elle impliquera une augmentation très substantielle du loyer.

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 Gênebrières, le 24 mars 2017

Le Président du Conseil de surveillance

Monsieur Norbert GAILLARD,
Gérant de la SCI La Dague d'Orion
Résidence Oknam - Lieu-dit Raynaud
82230 GÈNEBRIÈRES
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 Pierre LHERITIER
Tél. : 06 86 55 96 72
lheritierpierre@gmail.com

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

Monsieur Thierry DELEUZE
deleuze.th@gmail.com



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

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 2016, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des placements immobiliers présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles 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 oeuvre 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. 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 S.C.P.I. 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 portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des S.C.P.I. (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- L'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 12 mai 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I. et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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, 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 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 oeuvre 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 passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CILOGER S.A.

Conformément à l'article 20 des statuts, votre société verse à la société de gestion CILOGER S.A. les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 9% hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement des 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.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2016, une commission de souscription de 14 816 939 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI.

À ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 2 138 445 €.

- Une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la S.C.P.I. .

À ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 2 600 €.

- Une commission de réinvestissement hors taxes 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.

À ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 10 400 €

Paris La Défense, le 12 mai 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2017

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 2016 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'élève au 31 décembre 2016 à :

- valeur comptable : 439 766 842 euros, soit 925,39 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 453 764 231 euros, soit 954,85 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 529 921 798 euros, soit 1 115,10 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 2016 à la somme de 289 885 420 euros.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 16 966 321,00 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 641 385,23 euros, forme un revenu distribuable de 19 607 706,23 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 17 692 169,34 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 915 536,89 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 2017.

Septième résolution

L'Assemblée Générale constatant que le solde du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles locatifs » s'élève à la somme de 3 647 674,51 euros, décide, si besoin est, de prélever sur cette réserve une somme nécessaire au versement d'un dividende complémentaire au titre de l'exercice 2017 et ce dans la limite de 530 000 euros.

Huitième 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
au capital variable

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
382 886 323 RCS PARIS

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

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 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 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:

