

PIERRE PLUS

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017



Organes de direction et de contrôle

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

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

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI PIERRE PLUS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- SCI LA DAGUE D'ORION,
représentée par Monsieur Norbert GAILLARD

Membres du conseil

- Monsieur Frédéric BODART
- Monsieur Thierry DELEUZE
- Monsieur Eric FREUDENREICH
- Monsieur Pierre LHERITIER
- Monsieur Henri TIESSEN
- SCI CHANG,
représentée par Monsieur Pierre LANG
- SCI URSAEMINOR,
représentée par Monsieur Hervé FOULT
- 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

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL	2
LES DONNÉES ESSENTIELLES	4
LE PATRIMOINE IMMOBILIER	5
LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION	12
LE MARCHÉ DES PARTS	13
COMPTES ANNUELS ET ANNEXES	15
Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels.....	18
LES AUTRES INFORMATIONS	25
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM.....	26
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW CILOGER	27
RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2018	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
Le rapport sur les comptes annuels.....	30
Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées.....	32
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2018	33
Ordres du jour	33
Les résolutions	33



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 2017.

- Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.
- Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. D'une manière générale, les taux de rendements des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux et 4,25% pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêt bas. Après 1,9% de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7%.

En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes cet été (+5,3% en juillet) en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison. En novembre, les résultats consolidés du commerce spécialisé depuis début 2017 sont légèrement négatifs, à -0,1%, dû à un mois d'octobre difficile (-12,7%). Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives « prime » restent stables pour les petites surfaces des centres-villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

À Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45%) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18%) et des services (11%).

En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

Les centres commerciaux ont été favorisés par la conjoncture, accompagnée d'une hausse de la fréquentation en fin d'année (+3,4% en novembre). Le cumul des ouvertures au 3^e trimestre totalise près de 70 000 m² dont une majorité portant sur des extensions ou rénovations de sites existants (80%). En 2018, les surfaces de création seront majoritaires à 54%.

- Le marché des bureaux en Île-de-France clôture l'année avec près de 854 000 m² de surfaces commercialisées au 4^e trimestre 2017, portant la performance globale pour 2017 à 2,6 millions de m² soit une hausse annuelle de 8%.

43% du volume global de la demande placée de l'année a été apporté par de grandes transactions (surface supérieure à 5 000 m²). On compte 88 signatures en 2017 face à 65 signatures l'an dernier.

Les surfaces intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m²) enregistrent une légère baisse de 2%. Les transactions inférieures à 1 000 m² enregistrent 167 transactions de moins qu'en 2016.

Le stock vacant passe sous le seuil des 3,4 millions de m², soit un taux de vacance de 6,4%, taux le plus bas depuis 2009. L'offre de première main reste faible et ne représente plus que 14% de l'offre totale. À Paris, la situation de sous-offre est accentuée avec un taux de vacance de 3% en moyenne.

Face à un manque d'offre, la demande placée à Paris est en légère baisse fin 2017 (-2%). Cependant, le QCA réalise une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m² de demande placée, niveau observé pour la dernière fois en 2007.

En 2017, c'est la première périphérie qui domine avec 48% de la demande placée (première couronne, croissant ouest et La Défense), avec une progression des transactions de 40% dans le Croissant Ouest et de 52% en première couronne. La Défense clôt l'année avec un recul de 36% des transactions par rapport à son record de 2016, faute de grandes offres et de produits neufs disponibles immédiatement.

Au 4^e trimestre 2017, le loyer prime facial est en hausse pour atteindre 775 €/m²/an dans le QCA et 510 €/m²/an à La Défense.

Avec 1 657 900 m² placés en 2017, le marché des bureaux en régions enregistre un nouveau record, en hausse de 7% par rapport à 2016 et de 22% par rapport à la moyenne 10 ans.

La hausse est portée par les transactions neuves, qui comptent pour un tiers du volume global, et par les surfaces supérieures à 5 000 m².

Lyon, Lille, Bordeaux et Toulouse, concentrent près de la moitié de la demande placée. Tandis que les marchés de Lille, Bordeaux et Aix-Marseille progressent sensiblement, les autres métropoles sont stables ou accusent un léger repli. Lyon reste en première position avec une demande placée de 270 000 m². En raison de la rareté de l'offre neuve sur certains marchés régionaux, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf. À l'inverse, les valeurs locatives moyennes de seconde main sont sous tension en raison de l'excès d'offre de seconde main qui n'a cessé d'être en hausse depuis 2011.

De nombreuses livraisons sont attendues pour 2018 notamment les projets de développement Euratlantique à Bordeaux, Euralille et Confluence.

- La dynamique de l'économie allemande reste très favorable au marché du commerce. Les consommateurs continuent d'exprimer des intentions d'achats élevées, soutenues par une hausse des revenus.

De nombreuses enseignes internationales ont fait leur entrée sur le marché allemand dont notamment la marque japonaise

Miniso ou l'enseigne italienne Italian Reflex à Berlin. Le constructeur automobile Opel ouvre son premier showroom au sein du Milaneo Shopping Centre à Stuttgart, pendant que Tesla ouvre son deuxième magasin à Hambourg.

Le nombre croissant de commerçants en ligne souhaitant ouvrir des magasins dans les emplacements centraux attractifs contribue fortement à la croissance du marché des commerces en Allemagne.

- En Belgique, l'économie semble reprendre progressivement après les attaques terroristes de 2016 et les turbulences politiques. La confiance des consommateurs est en amélioration.

Sur le marché des commerces, la demande placée est de 231 000 m² au 3^e trimestre 2017, en hausse par rapport au début de l'année.

Les loyers prime augmentent dans la majorité des emplacements centraux. Les loyers des actifs de seconde classe, eux, sont en baisse dû à un taux de vacance en hausse.

Les taux de rendement prime devraient atteindre leur niveau le plus bas, dû à une hausse des taux d'intérêt obligatoires.

- Avec une collecte nette de 6,3 Mds€ en 2017, en progression de 14 % par rapport à l'année 2016, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, la progression régulière des montants collectés est une preuve de leur attractivité et de leur dynamisme.

Il faut toutefois noter que la collecte du second semestre (2,5 Mds€) a été sensiblement moins forte qu'au premier semestre (3,8 Mds€). Ce ralentissement de tendances s'explique par la volonté de certaines sociétés de gestion, dont AEW Ciloger, de freiner volontairement d'une manière drastique le rythme de la collecte, dans un contexte de raréfaction d'actifs immobiliers en adéquation avec les stratégies d'investissement.

Le marché secondaire des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise connaît également une progression notable de 19 %, et atteint un volume de transactions de 840 M€. Il fait toujours preuve d'une bonne liquidité avec des parts en attente de vente ou de retrait qui restent limitées à 0,24 % de la capitalisation.

Stimulée par la collecte primaire et secondaire, la capitalisation des SCPI affiche une hausse de 16 % par rapport au début de l'année, et s'établit à un nouveau niveau historique de 50 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 17 Mds€ il y a 10 ans. Il faut également souligner la même tendance, quoique dans des proportions moindres, pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2017, soit une hausse de 5 % par rapport à 2016, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 13 Mds€ contre à peine 1 Md€ en 2012.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse légèrement 63 Mds€.

- Dans un environnement de taux toujours très bas, les points marquants concernant PIERRE PLUS sont les suivants :
 - témoin de l'attractivité de la pierre-papier et de PIERRE PLUS en particulier, les capitaux collectés ont augmenté de 30 % en 2017, représentant un montant de souscriptions net de 145,7 M€. Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par 2,5. Toutefois, dans un souci d'améliorer l'adéquation entre les fonds collectés et les opportunités pour acquérir rapidement des actifs de qualité, outre le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites à compter du 1^{er} août 2017 qui a été porté de cinq à sept mois, des actions visant à limiter la collecte ont été entreprises auprès des réseaux distributeurs ;
 - en liaison avec les souscriptions réalisées, PIERRE PLUS a diversifié ses opérations immobilières, tant en localisation internationale, avec des premiers investissements

en Allemagne et en Belgique, qu'en typologie avec un investissement dans la logistique. Six opérations d'investissements de qualité, représentant 23 commerces et un entrepôt logistique sur 23 sites ont été concrétisées pour un montant total de 117,5 M€. Depuis la fin de l'année 2014, la taille du patrimoine a été multipliée par près de 3 en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs. À la clôture de l'exercice PIERRE PLUS dispose d'un solde à investir de l'ordre de 36 M€, couvert par plusieurs dossiers d'investissements qualitatifs en France et en zone euro sélectionnés ou en voie de finalisation.

Parallèlement, l'arbitrage de deux actifs non stratégiques a été effectué, avec une plus-value nette de 1,08 M€.

D'une superficie de 185 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 377 locataires localisés sur 152 sites ;

- la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 1,26 % à périmètre constant. En tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine, dont près de la moitié a été acquise durant ces trois dernières années, est supérieure de 1,7 % à son prix de revient. À 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 ;
- le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, de l'ordre de 94 % en moyenne sur l'année. Les contributions en loyers sont fournies à 85 % par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature ;
- pour un associé ayant la jouissance de sa part au 1^{er} janvier 2017, le revenu brut distribué s'élève à 43,92 €.
- le taux de distribution 2017 (distribution 2017/prix acheteur moyen 2017) s'établit à 4 % avant prise en compte d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande, appréciés en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé, et après imposition à la source sur les revenus fonciers belges. Il est encore remarquable dans l'environnement de taux actuel ;
- sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de PIERRE PLUS, s'établissent à 5,91 % sur dix ans et 10,83 % sur quinze ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements. Sur 10 ans, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, le TRI de PIERRE PLUS est supérieur à ceux des actions françaises et des obligations. Sur 15 ans, parmi les principales classes d'actifs, seules les Foncières cotées le dépassent.

Enfin, il vous est demandé, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur les évolutions suivantes : mise en place d'un partèvement sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée pour maintenir le niveau par part du report à nouveau, modification de la présentation de la commission de souscription, augmentation du capital social maximum statutaire, réduction de 12 à 9 du nombre maximum de membres du Conseil de surveillance.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux Assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

Les données essentielles

au 31 décembre 2017

CHIFFRES CLÉS

Date de création 1991	Capitaux collectés 639 418 200 €
Terme statutaire 2041	Prix de souscription de la part 1 098 €
Nombre d'associés 8 098	Capitalisation au prix de souscription 667 526 904 €
Nombre de parts 607 948	Prix de retrait de la part 998,59 €
Capital social 370 848 280 €	Parts en attente de retrait Néant
Capitaux propres 572 636 236 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 152	Taux moyen annuel d'occupation financier 93,64 %
Nombre de baux 377	Taux moyen annuel d'occupation physique 92,92 %
Surface 185 152 m ²	

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2017	29 103 513 €
<i>dont loyers</i>	21 479 139 €
Résultat de l'exercice	20 486 610 € soit 41,06 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
Revenu distribué	21 914 089 € soit 43,92 € par part (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2017)

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne 5 ans (2012-2017)	3,51 %*
Taux de rentabilité interne 10 ans (2007-2017)	5,91 %*
Taux de rentabilité interne 15 ans (2002-2017)	10,83 %*
Taux de distribution/valeur de marché 2017	4,00 %*
Variation du prix acquéreur moyen	1,08 %

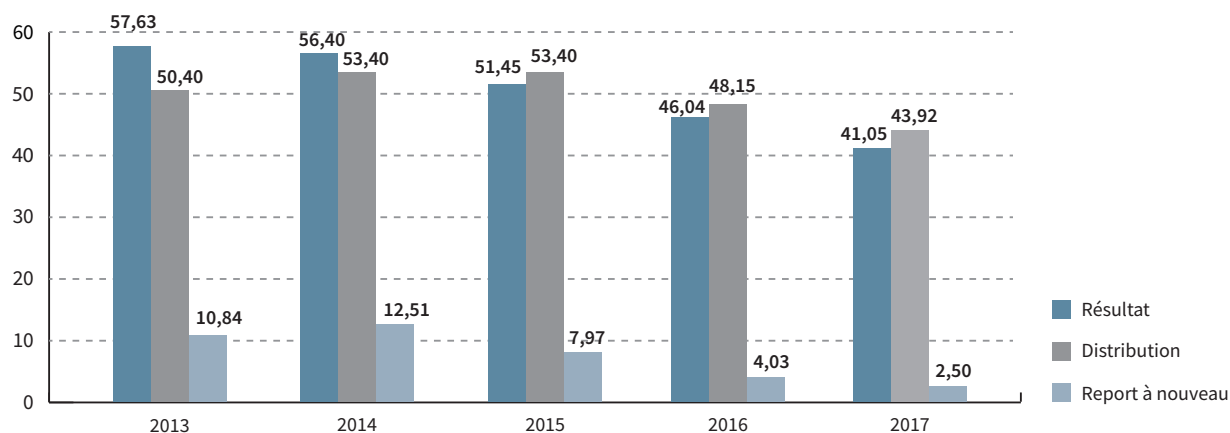
* Hors éventuels crédits d'impôt sur revenus fonciers allemands, et après imposition des revenus belges.

VALEURS SIGNIFICATIVES

(EN EUROS)	Global	Par part
Valeur comptable	572 636 236	941,92
Valeur vénale/expertise	544 079 434	894,94
VALEUR DE RÉALISATION	581 923 995	957,19
Valeur de reconstitution	678 427 051	1 115,93

RÉSULTAT, 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.

Conformément aux décisions de l'Assemblée générale extraordinaire du 5 avril 2017, PIERRE PLUS 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.

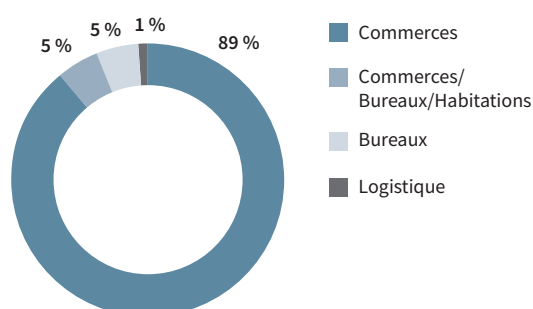
La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

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

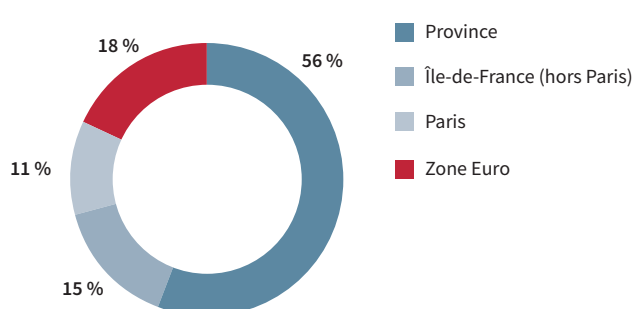
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de PIERRE PLUS est réparti sur 152 sites pour une superficie de 185 152 m² localisés en valeur vénale à 56 % en province, 11 % à Paris, 15 % en région parisienne et 18 % en zone euro (Allemagne et Belgique). Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 89 %, de bureaux à hauteur de 5 %, et d'immeubles mixtes (commerces/bureaux/habitations) et de logistique à hauteur de 5 %. PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (70 %) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 30 %).

Répartition économique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2017, en liaison avec les souscriptions réalisées, PIERRE PLUS a diversifié ses opérations immobilières, tant en localisation internationale, avec des premiers investissements en Allemagne et en Belgique, qu'en typologie avec un investissement dans la logistique. Six opérations d'investissements de qualité, représentant 23 commerces et un entrepôt logistique sur 23 sites ont été concrétisées pour un montant total de 117,5 M€. Depuis la fin de l'année 2014, la taille du patrimoine a été multipliée par près de 3 en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et localitifs. À la clôture de l'exercice PIERRE PLUS dispose d'un solde à investir de l'ordre de 36 M€.

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

Arbitrages et investissements sur 5 ans

(EN M€)

Exercices	Arbitrages	Investissements
2013	4,82	7,40
2014	-	24,85
2015	0,15	32,66
2016	0,52	150,15
2017	4,60	117,50
TOTAL	10,09	332,56

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, un local de bureaux et une boutique considérés comme non stratégiques pour la SCPI ont été cédés pour un montant total de 4 600 000 €.

Boulogne-Billancourt (92) : 162/166, rue de Paris

Il s'agit d'un plateau de bureaux de 873 m², acquis en 2005, et vacant depuis septembre 2016. Il a été cédé le 10 mars 2017 pour un prix de 4 000 000 €, supérieur de 7 % à la valeur d'expertise du 31 décembre 2016.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 992 362 € par rapport au prix de revient (+34 %), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 65 829 € et d'une commission d'arbitrage de 20 000 €.

Vernouillet (28) : 335, avenue Marc Chappey

Acquis en 1993, ce local commercial de 751 m², vacant depuis octobre 2015, a été cédé le 19 mai 2017 pour un prix de 600 000 €, légèrement inférieur à la valeur d'expertise du 31 décembre 2016. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 86 296 € par rapport au prix de revient (+17 %), après imputation d'une commission d'arbitrage de 3 000 € et sans plus-value fiscalement imposable.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 1 078 658 € par rapport au prix de revient (+31 %), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 65 829 € et d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 23 000 €.

Au 31 décembre 2017, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 4 726 333 €, soit 7,77 € par part créée.

LES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2017, PIERRE PLUS disposait d'un solde à investir de 25 595 310 €.

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.

AEW 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 ;
- d'acquérir le cas échéant des actifs en zone euro.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à PIERRE PLUS la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte. Trois investissements réalisés en 2017 en sont une parfaite première illustration.

À ce sujet, AEW 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. AEW 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 six opérations d'acquisitions. Elles représentent 23 commerces et un entrepôt sur 23 sites pour un montant total de 117,5 M€ actes en mains.

PIERRE PLUS a diversifié ses opérations immobilières, tant en localisation internationale, avec des premiers investissements en Allemagne et en Belgique, qu'en typologie avec un investissement dans la logistique.

Ces acquisitions sont toutes situées dans des zones à la commercialité ou à l'accessibilité avérées, et bénéficient de taux de rendements immobiliers compris entre 3,9 % à Bruxelles et 6,40 % en Province, cohérents dans le marché actuel.

L'Hay-les-Roses (94) : 158, avenue Paul-Vaillant Couturier

L'actif, d'une superficie de 652 m², bénéficie d'un emplacement attractif sur un axe très circulant de la commune et en voie de densification.

Actuellement loué à une enseigne nationale reconnue d'entretien et de réparation automobile, le bien a été négocié pour un montant total de 800 000 €, soit un taux de rendement immobilier de 5,98 %.

L'acte authentique a été signé le 10 mars 2017.

Montpellier (34) : place de la Comédie

En association avec un fonds grand public géré par AEW Ciloger, PIERRE PLUS a réalisé le 26 septembre un investissement indirect en finalisant l'acquisition d'un magasin situé sur la place principale du centre-ville de Montpellier, et loué à l'enseigne Monoprix implantée sur le site depuis plus de 70 ans. D'un montant total de 19,4 M€, dont une quote-part de 9,7 M€ pour votre SCPI, cet investissement s'inscrit dans la continuité de celui réalisé en décembre 2016 qui portait sur 9 magasins loués à l'enseigne Monoprix.

Allemagne : portefeuille de 18 actifs de commerces

Afin de pouvoir continuer à développer PIERRE PLUS à travers une plus grande diversification des opérations immobilières, un premier investissement en zone euro a été réalisé, avec l'acquisition d'une participation de 50% dans un portefeuille d'un montant global de 178,4 M€ et procurant un taux de rendement immobilier net légèrement inférieur à 4%.

Ce portefeuille regroupe 18 actifs de commerces « prime » situés en Allemagne, pays qui reste une destination privilégiée tant pour les enseignes internationales que pour les marques locales, de par sa taille de marché et du pouvoir d'achat de sa population. Cette acquisition a été réalisée par l'intermédiaire d'une société dédiée (SCI) que PIERRE PLUS détient pour moitié. L'autre moitié de la SCI est détenue par un fonds grand public à la stratégie d'investissement comparable à celle de PIERRE PLUS et également géré par AEW Ciloger.

Les actifs sont essentiellement situés dans des villes moyennes du Sud et de l'Ouest de l'Allemagne, offrant des perspectives économiques et démographiques plus favorables que la moyenne.

Ils totalisent une surface de vente totale de 47 800 m² orientée principalement vers l'équipement de la personne, avec des enseignes nationales ou internationales telles que H&M, Rossmann, C&A ou Rewe. Acquis en pleine propriété, ces actifs de centre-ville peuvent comprendre, comme c'est souvent le cas en Allemagne, des étages loués en bureaux, cabinets médicaux ou logements représentant parfois une part non négligeable du revenu. Il y a également des revenus tirés de parkings en sous-sol. Les baux sont essentiellement de 5 ou 10 ans, sans période ferme avec une durée moyenne résiduelle de 7 ans.

Cette acquisition s'est opérée en deux tranches :

- 16 actifs le 1^{er} août 2017 pour un montant revenant à PIERRE PLUS de 80,9 M€ ;
- 2 actifs le 1^{er} novembre 2017 pour un montant revenant à PIERRE PLUS de 8,3 M€.

Louvain (Belgique) : Dietstraat 61-63

Pour son second investissement en zone euro, PIERRE PLUS a acquis le 3 octobre 2017 un commerce en pied d'immeuble à Louvain en Belgique, commune de près de 100 000 habitants à 30 km de Bruxelles. Situé dans une rue piétonnière du centre-ville, l'actif est loué à un opérateur télécoms international. Il a été négocié pour un montant de 4,9 M€, soit un taux de rendement immobilier de 4,25%.

L'actif comprend également en étage 3 appartements de type T3 (270 m²) présentant un taux de rendement immobilier attendu de 5%.

Bruxelles (Belgique) : chaussée d'Ixelles 52-54

PIERRE PLUS a renforcé son patrimoine belge en acquérant le 25 octobre 2017 deux commerces en pied d'immeuble à Bruxelles. Situé dans l'une des principales artères de la capitale, l'actif regroupe deux boutiques louées à un opérateur télécoms national et une confiserie. Il a été négocié pour un montant de 7,4 M€, soit un taux de rendement immobilier de 3,90%.

L'investissement comprend également en étage 4 appartements (180 m²) présentant un taux de rendement immobilier attendu de 4,50%.

Carvin (62) : rue Gay Lussac

Autre facteur de diversification, PIERRE PLUS a investi le 17 novembre dans un actif de logistique de 6 000 m² situé à Carvin (62), qui bénéficie d'une localisation idéale au sud de Lille et d'un accès rapide à l'autoroute. Loué à un réseau logistique international dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, cet investissement a été négocié pour 5,4 M€, soit un taux de rendement immobilier de 6,40%.

Par ailleurs, le 13 septembre 2017 PIERRE PLUS a pris livraison de deux lots commerciaux situés à Saint-Doulchard (18), en périphérie de Bourges, qui avaient été acquis en VEFA en juin 2016. Au sein d'un ensemble commercial entièrement neuf, ces deux locaux (1 644 m²) sont loués à une enseigne européenne de discount non alimentaire et à une chaîne de magasins 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 prévoit un taux de rendement immobilier net de 6,25%.

L'EMPLOI DES FONDs

En euros	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
FONDS COLLECTÉS	493 685 052	145 733 148	639 418 200
+ Plus ou moins-value sur cession d'immeubles	3 647 675	1 078 658	4 726 333
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 48 642 162	- 13 786 635	- 62 428 798
- Achat d'immeubles	- 351 720 142	- 20 719 357	- 372 439 500
- Titres de participation contrôlées	- 63 904 600	- 105 500 000	- 169 404 600
+ Vente d'immeubles	3 368 748	3 431 704	6 800 452
- Frais d'acquisition	- 14 529 666	- 528 199	- 15 057 865
- Divers*	3 690 407	770 428	4 460 834
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	25 595 310	10 479 747	36 075 056

* Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2017, PIERRE PLUS présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 36 075 056 €.

Ce solde correspond majoritairement à des souscriptions des derniers mois de l'année 2017 ne portant pas encore jouissance à cette même date.

Plusieurs dossiers d'investissements qualitatifs en France et en zone euro, sont sélectionnés ou en voie de finalisation et couvrent largement ce montant.

PIERRE PLUS peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct et indirect), utiliser

la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

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

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

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.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par PIERRE PLUS ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, 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	365 639 048
COÛT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	169 404 600
VALEUR COMPTABLE NETTE	535 043 648
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	544 079 434

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	535 043 648		
Provisions pour grosses réparations	- 251 973		
Autres éléments d'actifs	37 844 562	37 844 562	37 844 562
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		544 079 434	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			579 524 055
Commission de souscription théorique			61 058 435
TOTAL GLOBAL	572 636 236	581 923 995	678 427 051
NOMBRE DE PARTS	607 948	607 948	607 948
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	941,92	957,19	1 115,93

La valeur de reconstitution par part à 1 115,93 € est supérieure de 1,63% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2017 (1 098 €).

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.

État synthétique du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Prix de revient au 31/12/2017 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2017 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation hors droits 2017/2016 en %
Galeries commerciales	64 667 603	72 240 000	11,71	77 190 000	71 520 000	1,01
Commerces	255 481 453	263 567 000	3,16	282 309 000	262 311 184	0,48
Bureaux	27 705 706	25 830 000	- 6,77	27 630 000	29 350 000	- 11,99
Logistique	5 417 252	5 010 000	- 7,52	5 350 000	0	-
Commerces zone euro (Belgique)	12 367 033	11 580 000	- 6,36	12 900 000	0	-
Immobilisations en cours	0	0	-	0	897 888	- 100,00
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT	365 639 048	378 227 000	3,44	405 379 000	364 079 072	3,89
Commerces France	63 904 600	64 615 625	1,11	67 846 406	60 910 572	6,08
Commerces zone euro (Allemagne)	105 500 000	101 236 809	- 4,04	106 298 649	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	169 404 600	165 852 434	- 2,10	174 145 055	60 910 572	172,29
TOTAUX	535 043 648	544 079 434	1,69	579 524 055	364 079 072	49,44

PIERRE PLUS détient des immeubles en direct (69,52% de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 30,48%).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations à hauteur de :

- 50% dans une Société Civile Immobilière (SCI PLACEMENT CILOGER 4) comprenant 10 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix;
- 50% dans une Société Civile Immobilière (SCI PLACEMENT CILOGER 5) comprenant 18 murs de magasins en Allemagne.

Immobilisations financières contrôlées

	Placement Ciloger 4	Placement Ciloger 5	Totaux
Année d'acquisition	2016	2017	
Pourcentage de détention	50%	50%	
Caractéristique du portefeuille/Adresse	Monoprix	Allemagne	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	20 941	27 063	48 004
Coûts d'acquisition (en euros)	63 904 600	105 500 000	169 404 600
Valeurs estimées du patrimoine (en euros)	127 960 000	166 573 700	294 533 700
Actif net réévalué (en euros)	64 615 625	101 236 809	165 852 434

Compte tenu des investissements de l'exercice, l'évaluation du patrimoine, **détenu directement et indirectement**, enregistre une augmentation en valeur absolue de 30%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 29%.

PIERRE PLUS fait preuve en 2017 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 0,31%.

La valorisation est de +0,26% pour les actifs de commerces et de +0,9% pour les actifs de bureau.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) progresse de 0,9% à périmètre constant.

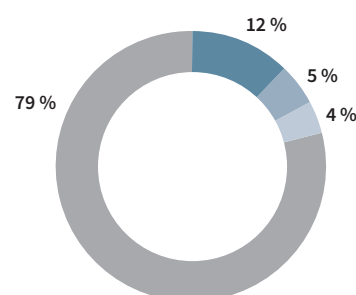
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 544,08 M€, en progression à périmètre constant de 1,26%.

Au 31 décembre 2017, 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 1,7% et 8,3% à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 3 actifs sur 152 représentent 21% de la valeur vénale du patrimoine;
- 2 actifs représentent chacun 5% ou plus de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires;
- le centre commercial de Sainte-Eulalie représente 12% de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une soixantaine de locataires.



- Galerie commerciale Grand Tour - Sainte-Eulalie (33)
- 13/17, rue Serpenoise - Metz (57)
- « PC4 » - 75, rue de Paris - Charenton-le-Pont (94)
- Autres immeubles

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, de l'ordre de 94 % en moyenne sur l'année. Les contributions en loyers sont fournies à 85 % par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2016 et durant l'exercice, les loyers quittancés se sont élevés sur l'année à 21 479 139 € contre 19 594 757 € l'exercice précédent (+10%). Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2017, réalisées à 40 % durant les trois derniers mois, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2018.

En année pleine, les contributions 2017 en termes de loyers sont fournies très majoritairement par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Casino, Simply Market, Boulanger, Monoprix, Cultura, SNCF, Cap Gemini Sogeti, C&A, Rewe...).

La répartition géographique par type de locataire en termes de contribution aux loyers est la suivante :

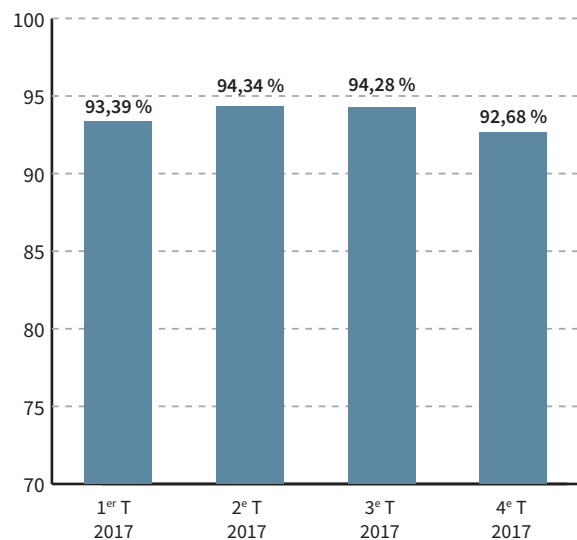
- France : enseignes nationales et internationales : 83 % ;
- France : enseignes indépendantes : 15 % ;
- zone euro : enseignes nationales et internationales : 2 %.

TAUX D'OCCUPATION

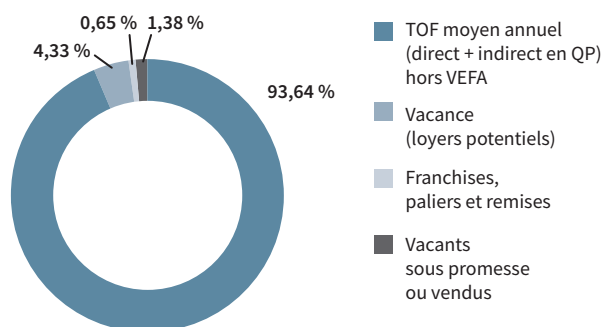
Les taux d'occupation sont calculés sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Décomposition du TOF des 4 derniers trimestres



Décomposition du TOF annuel 2017



Il s'établit à 92,55 % au 31 décembre 2017 (91,77 % en début d'année). En moyenne il est de 92,92 % sur l'exercice, contre 92,06 % l'année précédente.

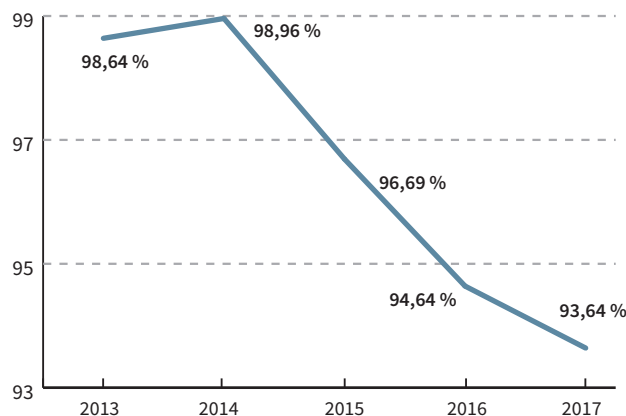
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants).

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un bon niveau, à 92,68 % au quatrième trimestre 2017, quoiqu'en diminution par rapport au début d'année (93,05 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2017 ressort à 93,64 %, également en diminution par rapport à l'année précédente (94,64 %).

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés) calculé sur l'intégralité du patrimoine atteint 96,75 % (95,66 % en 2016).

Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans

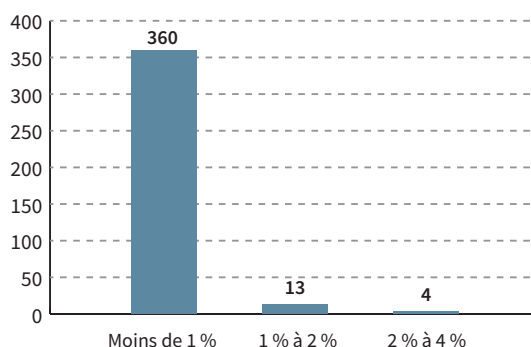


DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, la SCPI PIERRE PLUS comptait 377 locataires (250 en 2016).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 360 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Répartition des risques locatifs en nombre de locataires en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, huit locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 2 916 m², concentrée à 86 % sur le site de Metz, et un total de loyers de 1,05 M€.

Neuf relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 1 994 m² pour un total de loyers en année pleine de 447 K€.

Par ailleurs, quinze baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 6 046 m² pour un total de loyers en année pleine de 881 K€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2017 s'établissent à 13 790 m², en augmentation par rapport à l'année précédente (12 184 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 400 K€.

Les surfaces de plus de 500 m² vacantes au 31 décembre 2017 sont concentrées sur quatre actifs qui représentent 83 % de la vacance : Vaux-le-Pénil (6 000 m²), Metz (1 798 m²), Saint-Maur (1 123 m²) et Anglet (955 m²).

Un projet de réunion de 2 boutiques occupées, situées dans une rue parisienne très commerçante, est envisagé en 2018. 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 2018, une distribution exceptionnelle de la réserve de plus-value (limitée à 3 € par part) destinée à compenser ce différentiel.

LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2017, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 390 K€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

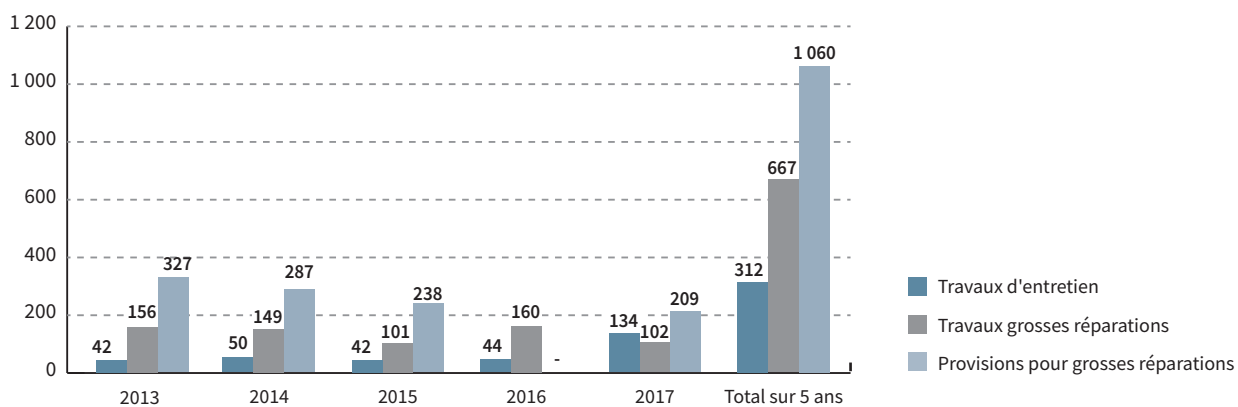
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 133 769 € en 2017 (43 608 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 62 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 208 733 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2017 un montant total de 251 973 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2017, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 102 222 € (160 294 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 133 K€.

Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2017, aucun travaux n'a été immobilisé.

Travaux et provisions pour grosses réparations (en K€)



IMPAYÉS

Les impayés significatifs concernent trois locaux commerciaux pour un montant total de l'ordre de 661 K€.

Des actions judiciaires 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

À la fin de l'exercice, trois dossiers locataire font l'objet d'une demande en fixation du loyer renouvelé. Une somme de 572 K€ concernant ces locataires est provisionnée dans l'attente des décisions des tribunaux.

Les résultats et la distribution

Le résultat de PIERRE PLUS a progressé de 21 % par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 20 486 610 €. Cette progression est à corréliser avec celle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement qui ont augmenté de 30 % en prix de revient d'un exercice à l'autre. Le revenu brut distribué à 43,92 € par part, est à rapprocher d'un résultat par part de 41,05 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 2,87 € par part. Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2017 de PIERRE PLUS s'établit à 4,00 %, et le prix acquéreur moyen de la part a augmenté de 1,08 %.

Le résultat de l'année s'élève à 20 486 610 €, en progression de 21 % par rapport à l'exercice précédent (3,5 M€ en valeur absolue), les loyers augmentant de 10 % (1,9 M€ en valeur absolue).

Les revenus financiers tirés du placement imposé de la trésorerie dans des SICAV monétaires présentent une charge nette de 103,5 K€ dans un contexte de taux négatifs ou très faibles.

Dans un contexte de raréfaction de biens de qualité présentant un degré de risque compatible avec la stratégie de votre SCPI, 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 10,98 € par part au titre des quatre trimestres 2017 (11,25 € par part au titre du dernier trimestre 2016).

Au total, le revenu distribué par part en 2017 s'établit à 43,92 € (48,15 € au titre de l'exercice 2016). Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 41,05 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 2,87 € par part (6,5 % du montant distribué).

Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant de 1 029 475 € soit 1,69 € par part créée au 31 décembre 2017.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2017, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 1 517 532 €, soit 2,50 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2017). Il représente 0,7 mois de distribution courante.

Le prix de souscription (1 098 €) n'a pas été modifié durant l'année 2017. Le prix acquéreur moyen de l'exercice est donc également de 1 098 €.

Toutefois, compte tenu de l'augmentation du prix de souscription à compter du 1^{er} mai 2016, de 1 066 € à 1 098 €, la variation du prix acquéreur moyen 2017 est de + 1,08 % par rapport à l'exercice précédent.

À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante commerces s'établit à 0,47 %.

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 2017 de PIERRE PLUS diminue à 4 % (4,43 % en 2016), conséquence de l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice et de la diminution du montant distribué. Parallèlement, à l'échelon national, le taux de distribution des SCPI de commerces s'est contracté de 0,21 point de base.

Le taux de distribution de PIERRE PLUS 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.

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas de PIERRE PLUS, ce taux est calculé avant prise en compte des éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de source allemande, qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé, et après imposition à la source des revenus fonciers de source belge.

Compte tenu des règles fiscales belges, cette imposition représente une charge nulle en 2017. Il n'y a donc pas eu au titre de l'exercice d'imposition sur les revenus fonciers de source belge.

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 2017 sur la base de la valeur de retrait, la performance de PIERRE PLUS est également attractive sur le long terme.

Les taux sont de 5,91 % et 10,83 % pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

À l'exception des Foncières cotées (7,3 %) et de l'Or (6,2 %), le TRI à 10 ans est en ligne ou nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : SCPI d'entreprise (5,9 %), Obligations (3,8 %), Actions françaises (3,3 %) ou le livret A (1,7 %). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (14,5 %). 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*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
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
2017	1 098,00	43,92	1 098,00	4,00%	2,50

* Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

** 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.

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



Le marché des parts

Témoin de l'attractivité de la pierre-papier et de PIERRE PLUS en particulier, les capitaux collectés ont augmenté de 30 % en 2017, représentant un montant de souscriptions net de 145,7 M€. Dans un souci d'améliorer l'adéquation entre les fonds collectés et les opportunités pour acquérir rapidement des actifs de qualité, outre le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites à compter du 1^{er} août 2017 qui a été porté de cinq à sept mois, des actions visant à limiter la collecte ont été entreprises auprès des réseaux distributeurs.

Sur l'exercice 2017, 140 476 parts ont été souscrites par 2 387 associés, soit une collecte brute de 154 242 648 € (-6 % par rapport à l'exercice précédent). Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par 2,5.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 145 733 148 €, pour 132 726 parts nouvelles.

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

Au 31 décembre 2017, le capital social de la SCPI est de 370 848 280 €, pour un plafond fixé à 400 000 000 €.

Le capital est réparti entre 8 098 associés, composés à hauteur de 52 % de personnes physiques et de 48 % de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40 %. Le plus gros porteur de parts détient 8,63 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 75 000 € (75 parts) au prix de retrait en vigueur.

Le prix de souscription, porté de 1 066 € à 1 098 € le 1^{er} mai 2016, n'a pas été modifié durant l'exercice.

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

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

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

Afin de tenir compte des difficultés pour acquérir rapidement des actifs de qualité, et en concertation avec votre Conseil de surveillance, le délai de jouissance des nouvelles parts créées à compter du 1^{er} août 2017 a été porté à sept mois, contre cinq auparavant. Parallèlement, pour la même raison, des actions visant à limiter la collecte ont été entreprises par AEW Ciloger auprès des réseaux distributeurs.

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 31/12/2013	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
AU 31/12/2017	SOCIÉTÉ OUVERTE	607 948	370 848 280	639 418 200

Date de création : 5 août 1991

Capital initial : 152 449,02 euros

Nominal de la part : 610 euros

L'évolution du capital (EN EUROS)

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions*	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**
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
2017	370 848 280	145 733 148	607 948	8 099	13 786 635	1 098,00

* Diminué des retraits réalisés. ** Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2017, 7 750 parts détenues par 134 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 7 739 073 € en valeur de retrait.

Ces retraits sont concentrés sur vingt associés qui représentent 52% du total des parts retirées.

Signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2017, 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, 22 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 25 400 €, soit 1 154,55 € par part en moyenne.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2017, de 1,63% (1,92% en 2016).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,27% (1,34% à fin 2016), à comparer à 1,78% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2017 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions ou au gré à gré.

L'évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées ou retirées	% 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 euros HT)
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
2017	7 772	1,64%	0	3 828

DÉCISIONS À PRENDRE PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

MISE EN PLACE D'UN PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION POUR MAINTENIR LE NIVEAU PAR PART DU REPORT À NOUVEAU

Lorsque votre SCPI est en augmentation de capital, il vous est proposé de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission telles qu'indiquées dans les statuts afin de prélever sur celle-ci le montant permettant de maintenir le niveau de dotation par part du poste report à nouveau.

Ce prélèvement se fera au moment de la souscription, sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée et seulement celles-ci.

Cette modalité est utilisée par un grand nombre de SCPI de la place afin d'amoindrir la dilution du report à nouveau liée à une forte collecte de capitaux.

MODIFICATION DE LA PRÉSENTATION DE LA COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Il vous est proposé de modifier la présentation de la commission de souscription pour la mettre en conformité avec la réglementation.

Lors des augmentations de capital, AEW Ciloger est rémunérée pour assurer 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. Cette rémunération est assurée par le biais d'une commission de souscription de 10,80% TTC (9,00% HT) prélevée sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée.

Dans la nouvelle présentation qui vous est proposée, cette commission de souscription serait désormais de 9,25% TTC, se décomposant :

- à hauteur de 7,75% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du Code Général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE

Par une décision des associés réunis en Assemblée générale extraordinaire le 15 octobre 2015, le capital social statutaire maximum a été porté de la somme de 200 000 000 € à la somme de 400 000 000 €.

Au 31 décembre 2017, le capital social de la SCPI s'élève à 370 848 280 €.

La totalité des parts pouvant être émises devrait être souscrite lors de l'année 2018.

Aussi, AEW Ciloger, dans le but de maintenir une gestion dynamique de la SCPI, vous propose, en concertation avec votre Conseil de surveillance, de porter le capital social statutaire maximum de 400 000 000 € à 500 000 000 €, et ce à compter du 1^{er} janvier 2019.

Cette augmentation du capital social maximum statutaire permettrait à la SCPI :

- une plus grande diversification des opérations immobilières ;
- de se positionner sur les actifs les mieux situés et de tailles significatives ;
- une meilleure mutualisation des risques.

À défaut de modification de capital social statutaire, plus aucune souscription ne pourra être accueillie dès que le montant de 400 000 000 € sera atteint.

RÉDUCTION DU NOMBRE MAXIMUM DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

En accord avec votre Conseil de surveillance, il vous est proposé, de réduire le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance pour le porter de 12 à 9, ce qui correspond au nombre de postes actuellement pourvus.

Comptes annuels et annexes

LES COMPTES

État du patrimoine

AU 31 DECEMBRE 2017

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017	Valeurs bilantielles 31/12/2016	Valeurs estimées* 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	365 639 048	378 227 000	347 453 507	363 181 184
Immobilisations en cours	0	0	897 888	897 888
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-251 973	0	-1 263 741	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	169 404 600	165 852 434	63 904 600	60 910 573
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	534 791 675	544 079 434	410 992 254	424 989 645
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	0	0	500 000	500 000
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	500 000	500 000
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	91 039	91 039	90 965	90 965
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 251 254	3 251 254	2 073 741	2 073 741
Autres créances	19 189 409	19 189 409	15 624 862	15 624 862
Provisions pour dépréciation des créances	-1 828 886	-1 828 886	-1 339 755	-1 339 755
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	31 343 950	31 343 950	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	13 487 763	13 487 763	45 795 828	45 795 828
TOTAL III	65 534 530	65 534 530	62 245 640	62 245 640
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	-692 834	-692 834	-50 600	-50 600
Dettes				
Dettes financières	-3 878 210	-3 878 210	-13 570 667	-13 570 667
Dettes d'exploitation	-4 128 817	-4 128 817	-5 405 072	-5 405 072
Dettes diverses	-18 848 625	-18 848 625	-14 893 336	-14 893 336
TOTAL IV	-27 548 487	-27 548 487	-33 919 674	-33 919 674
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	-141 482	-141 482	-51 378	-51 378
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0	0	0	0
TOTAL V	-141 482	-141 482	-51 378	-51 378
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	572 636 236	572 636 236	439 766 842	439 766 842
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		581 923 995		453 764 232

* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

** Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2016	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture 2017
Capital				
Capital souscrit	202 058 840		87 826 580	289 885 420
Capital en cours de souscription	87 826 580		- 6 863 720	80 962 860
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	135 226 848		68 572 784	203 799 632
Primes d'émission en cours de souscription	68 572 784		- 3 802 496	64 770 288
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	- 59 481 422		- 13 544 406	- 73 025 828
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	3 647 675		1 078 658	4 726 333
Réserves	0			0
Report à nouveau*	2 641 385	- 725 848	1 029 475	2 945 011
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	16 966 321	- 16 966 321	20 486 610	20 486 610
Acomptes sur distribution**	- 17 692 169	17 692 169	- 21 914 089	- 21 914 089
TOTAL GÉNÉRAL	439 766 842	0	132 869 395	572 636 236

* L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à 1 029 475 €.

** Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

Compte de résultat AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)	Exercice 2017	Exercice 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	21 479 139	19 594 757
Charges facturées	3 260 583	3 375 332
Produit des participations contrôlées	3 482 166	0
Produits annexes	332 242	324 156
Reprises de provisions pour gros entretien	191 066	281 036
Transferts de charges immobilières		
Reprises de provisions pour créances douteuses	358 318	89 763
Transferts de charges immobilières	0	0
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	29 103 513	23 665 045
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 260 583	- 3 375 332
Travaux de gros entretiens	- 102 222	- 160 294
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 133 769	- 43 608
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 208 773	0
Autres charges immobilières	- 669 697	- 300 325
Dépréciation des créances douteuses	- 847 448	- 391 197
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 5 222 491	- 4 270 756
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	23 881 022	19 394 288
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	5 600	8 623
Transferts de charges d'exploitation	14 338 642	20 430 603
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	14 344 242	20 439 226
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 16 126 406	- 16 968 384
Charges d'exploitation de la société	- 899 853	- 5 929 401
Diverses charges d'exploitation	- 10 003	- 7 502
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	- 647 834	- 45 000
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 17 684 096	- 22 950 287
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 3 339 854	- 2 511 061
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	57 253	27 893
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	57 253	27 893
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	- 57 511	0
Dépréciations	- 46 021	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 103 532	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	- 46 279	27 893
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	2 030	55 201
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 030	55 201
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	- 10 309	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	- 10 309	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	- 8 279	55 201
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	20 486 610	16 966 321

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° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 16 juin 2017, la facilité de caisse a été renouvelée pour un montant de 20 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

Les intérêts annuels sont calculés au taux Euribor 3 mois majoré de 1 point.

La SCPI PIERRE PLUS a fait l'acquisition de 5 biens dont 2 situés en Belgique, plus une SCI.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

- en remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble est comptabilisée.

Seul le passage de la PGR à la PGE a un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet est comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en report à nouveau.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée.

Le résultat des cessions dégage tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ;

- les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément des placements immobiliers sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital, à défaut de celui-ci, il est réputé égal à son coût d'origine estimé ;
- la détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
 - les droits de mutation,
 - les honoraires ou commissions,
 - les frais d'actes liés à l'acquisition,
 - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Seul le passage de la PGR à la PGE a eu une incidence dans les comptes annuels sur le report à nouveau augmenté de 1 029 475 €.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

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 **comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner**. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DÉTENUS

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par PIERRE PLUS ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

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.

Les frais de prospection de capitaux s'élèvent à 13 786 635 € : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9% hors taxes des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

Gestion locative: pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,20% 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 risques et charges: les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant sont incertains.

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.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs: conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

La vente des biens situés à Boulogne-Billancourt et Vernouillet a dégagé une plus-value de 1 078 658 €.

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 9 724 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	A	B	D	E
	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	347 622 831,95	21 617 245,38	3 431 704,20	365 808 373,13
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	-	-	-	-
Aménagements et installations	-	-	-	-
Aménagements et installations amortissables	-	-	-	-
Garanties locatives	- 169 325,23	-	-	- 169 325,23
Immobilisations en cours	897 888,00	1 945 424,00	2 843 312,00	-
TOTAL	348 351 394,72	23 562 669,38	6 275 016,20	365 639 047,90

Actifs immobilisés

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Droits d'occupation	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				91 039,37
Dépôts et cautionnements versés	90 964,59	74,78	0,00	91 039,37
TOTAL	90 964,59	74,78	0,00	91 039,37

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2017

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.

Liste des immobilisations détenues en direct AU 31 DÉCEMBRE 2017

			Zone géographique*	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
GALERIES COMMERCIALES									
Millau	12000	Centre commercial Géant Cap du Crès - 150, Avenue Georges Brassens	PR	1 726	2011	5 671 282		5 671 282	5 671 282
Lormont	33310	CC 4 Pavillons	PR	237	2016	1 684 272		1 684 272	1 684 272
Sainte-Eulalie	33560	Galerie commerciale Grand Tour	PR	10 199	2012	55 000 000	45 877	55 045 877	55 045 877
Avignon	84000	Centre commercial Mistral 7 - 1741, route de Marseille	PR	236	2016	1 305 342		1 305 342	1 305 342
Limoges	87000	Centre commercial Beaubreuil - 3 à 7, Place Beaubreuil	PR	187	2016	960 831		960 831	960 831
TOTAL GALERIES COMMERCIALES				12 584		64 621 726	45 877	64 667 603	64 667 603
LOCAUX COMMERCIAUX									
	75001	68, rue de Rivoli	P	295	2016	9 082 046		9 082 046	9 082 046
	75002	9, rue Mandar	P	43	2015	769 700		769 700	769 700
	75002	7, rue Thorel	P	78	2015	200 900		200 900	200 900
	75002	68/70, rue de Cléry	P	408	2016	2 625 000		2 625 000	2 625 000
	75002	12, rue du Bourg Tibourg	P	189	2016	1 610 192		1 610 192	1 610 192
	75002	38, rue Tiquetonne	P	102	2015	1 270 700		1 270 700	1 270 700
	75006	2, rue Blaise Desgoffe	P	233	2004	930 000		930 000	930 000
	75006	10 bis, rue Vavin	P	23	2007	387 700		387 700	387 700
	75006	66, rue Mazarine	P	67	2011	1 081 500		1 081 500	1 081 500
	75007	67, avenue de Suffren	P	42	2006	185 000		185 000	185 000
	75007	72, rue Saint-Dominique	P	79	2011	1 285 000		1 285 000	1 285 000
	75008	8, boulevard de la Madeleine	P	45	2016	1 792 850		1 792 850	1 792 850
	75008	61, rue La Boétie	P	48	2006	366 003		366 003	366 003
	75008	29, boulevard des Batignolles	P	54	2014	670 375		670 375	670 375
	75008	11, avenue Myron Herrick	P	104	2015	1 476 900		1 476 900	1 476 900
	75008	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	1 285 942
	75014	20, avenue du Général Leclerc	P	457	2016	3 862 500		3 862 500	3 862 500
	75014	83, rue d'Alésia	P	371	1998	765 157		765 157	765 157
	75014	71/73, boulevard Brune	P	3 594	2010	6 700 000		6 700 000	6 700 000
	75014	119, rue Didot	P	45	2015	255 900		255 900	255 900
	75015	150, rue Saint-Charles	P	187	2004	750 000		750 000	750 000
	75015	5, place Charles Michels	P	163	2016	1 000 000		1 000 000	1 000 000
	75016	45, rue de la Pompe	P	98	2016	1 268 808		1 268 808	1 268 808
	75016	11, rue Benjamin Franklin	P	127	2016	858 941		858 941	858 941
	75016	41, rue Vital	P	61	2011	750 000		750 000	750 000
	75016	1, rue d'Auteuil	P	52	2011	364 370		364 370	364 370
	75017	104, avenue de Villiers	P	305	2011	2 015 230		2 015 230	2 015 230
	75017	29, rue de Lévis	P	215	2016	2 100 895		2 100 895	2 100 895
	75017	66, rue de Lévis	P	41	2016	580 957		580 957	580 957
	75017	75, avenue des Ternes	P	90	2016	939 133		939 133	939 133
	75018	14, rue de Panama	P	73	2015	336 900		336 900	336 900
	75019	8, rue Romainville	P	393	2014	1 541 106		1 541 106	1 541 106
Vaux-le-Pénit	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 Monnet	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
		Route nationale 10	IDF	1 166	2016	2 862 906		2 862 906	2 862 906
Sartrouville	78500	66, avenue Jean Jaurès	IDF	285	2016	1 360 000		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	3 101 675
Boulogne-Billancourt	92100	55, route de la Reine	IDF	93	2016	586 003		586 003	586 003
Levallois-Perret	92300	32, boulevard du Président Wilson	IDF	45	2011	784 000		784 000	784 000
		51, rue Greffulhe	IDF	91	2016	653 535		653 535	653 535

* P : Paris. IDF : Île-de-France. PR : province. E : Europe (hors France).

Liste des immobilisations détenues en direct AU 31 DÉCEMBRE 2017

			Zone géographique*	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
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	1 453 925
Colombes	92700	25, rue Gabriel Péri	IDF	57	2016	316 743		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'Hay-les-Roses	94240	51 bis, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF	293	2016	924 999		924 999	924 999
		158, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF	651	2017	840 000		840 000	-
Vincennes	94300	7/9, rue du Château	IDF	106	2011	1 134 000		1 134 000	1 134 000
		127, rue de Fontenay	IDF	190	2014	1 091 122		1 091 122	1 091 122
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	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-455, promenade des Anglais	PR	436	2007	980 083		980 083	980 083
		2, rue Deudon	PR	1 543	2010	3 766 000		3 766 000	3 766 000
		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	669 966
Salon-de-Provence	13300	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
		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
		Zone commerciale Saint-Doulchard	PR	1 644	2017	2 992 960		2 992 960	
Périgueux	24000	17, place de Bugeaud	PR	269	2007	918 174		918 174	918 174
Évreux	27000	Centre commercial de La Madeleine	PR	1 439	2007	2 575 000		2 575 000	2 575 000
Vernouillet	28000	335, avenue Marc Chappey	PR		Vendu le 19 mai 2017			-	510 704
Quimper	29000	40, rue Kéréon	PR	554	2016	1 017 978		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
Mérignac	33700	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 Écharbeaux »	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
		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	1 095 684
Nantes	44000	2, rue Pare	PR	247	2016	2 354 134		2 354 134	2 354 134
Orléans	45000	zone Olivet - rue Anthelme Brillat Savarin	PR	457	2016	1 547 901		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 Émilie 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
		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	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 de Tassigny	PR	164	2007	327 896		327 896	327 896
Lens	62300	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	1 865 878
Mulhouse	68100	Chemin du Frioul	PR	3 570	2015	4 613 179		4 613 179	4 613 179
	69000	16, rue Victor Hugo	PR	242	2016	3 076 343		3 076 343	3 076 343
Lyon	69002	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

* P : Paris. IDF : Île-de-France. PR : province. E : Europe (hors France).

Liste des immobilisations détenues en direct AU 31 DÉCEMBRE 2017

			Zone géographique*	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
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
		Chemin de la Cristole	PR	1 258	2016	2 067 425		2 067 425	2 067 425
		19, rue des Marchands	PR	107	2016	870 127		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
Louvain	3000	Diestesstraat 61-63	Belgique	556	2017	4 961 532		4 961 532	
Bruxelles	1050	Chaussée d'Ixelles 52-54	Belgique	617	2017	7 405 502		7 405 502	
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				105 846		267 848 486	-	267 848 486	252 159 197
BUREAUX									
Boulogne-Billancourt	92000	162/166, rue de Paris	IDF			Vendu le 10 mars 2017		-	2 921 000
Toulouse	31000	3, chemin de Laporte	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	5 970 706
Saint-Priest	69800	Allée Alexandre Borodine	PR	3 702	2013	7 435 000		7 435 000	7 435 000
TOTAL BUREAUX				12 708		27 639 422	66 285	27 705 706	30 626 706
ACTIVITÉ									
Carvin	62220	Rue Gay Lussac	PR	6 010	2017	5 417 252		5 417 252	
TOTAL ACTIVITÉ				6 010		5 417 252	-	5 417 252	-
IMMOBILISATIONS EN COURS									
Saint-Doulchard	18000	Zone commerciale Saint-Doulchard	PR		2016	-		-	897 888
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS						-	-	-	897 888
TOTAL GÉNÉRAL				137 148		365 526 886	112 162	365 639 048	348 351 395

* P: Paris. IDF: Île-de-France. PR: province. E: Europe (hors France).

Immobilisations financières contrôlées (EN EUROS)

	31/12/17		31/12/16	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	150 315 016	147 266 450	53 778 952	50 784 924
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	19 089 584	18 585 983	10 125 648	10 125 648
TOTAL GÉNÉRAL	169 404 600	165 852 434	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. PIERRE PLUS détient 105 500 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 est fixé à la somme de 42 200 200 euros, il est divisé en 211 001 parts sociales.

État des créances et des dettes

	Créances		Dettes	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)				
Créances locataires	3 249 337	2 062 348	Emprunt	0
Charges locatives	1 917	11 393	Intérêts courus sur emprunt	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	3 878 210
			K non versé sur participations	0
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	3 251 254	2 073 741	DETTES FINANCIÈRES	3 878 210
Créances fiscales	579 243	1 000 942	Locataires créditeurs	394 828
Fournisseurs débiteurs	0	112 035	Provisions charges locatives	0
Syndics	14 360 275	11 712 063	Gérants	0
Autres débiteurs	4 249 892	2 799 822	Fournisseurs	2 641 215
			Dettes fiscales	1 092 775
AUTRES CRÉANCES	19 189 409	15 624 862	DETTES D'EXPLOITATION	4 128 817
Provisions pour locataires douteux	- 1 828 886	- 1 339 755	Autres dettes d'exploitation	12 289 088
			Associés	6 559 538
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	- 1 828 886	- 1 339 755	DETTES DIVERSES	18 848 625
TOTAL GÉNÉRAL	20 611 778	16 358 848	TOTAL GÉNÉRAL	26 855 653
				33 869 074

État des provisions

	Au 31/12/2016	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2017
AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)						
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Grosses réparations*	1 263 741	- 1 029 475	208 773	88 844	102 222	251 973
Risques et charges	50 600		647 834	5 600		692 834
Créances douteuses	1 339 755		847 448	157 294	201 024	1 828 886
TOTAL	2 654 096	- 1 029 475	1 704 055	251 738	303 246	2 773 693

* L'impact du changement de méthode de PGR à PGE passé en capitaux propres s'élève à - 1 029 475 €.

Variation de la provision pour gros entretien 2017 (EN EUROS)

Montant provision 2016	Dotation		Reprise		Montant provision 2017
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2017	
234 266	-	208 773		191 066	251 973
		208 773		191 066	

	Date de début	Durée	Montant
Dépenses prévisionnelles sur 2018	01/01/18	5	223 409
Dépenses prévisionnelles sur 2019	01/01/19	4	10 164
Dépenses prévisionnelles sur 2020	01/01/20	3	7 200
Dépenses prévisionnelles sur 2021	01/01/21	2	11 200
Dépenses prévisionnelles sur 2022	01/01/22	1	0
TOTAL			251 973

Ventilation charges immobilières non récupérables (EN EUROS)	2017	2016
Impôts et taxes non récupérables	53 366	30 240
Solde de charges de reddition*	25 420	7 614
Charges sur locaux vacants	215 226	234 340
Travaux - Remise en état	133 769	43 608
Charges non récupérables	174 661	18 977
Pertes sur créances irrécouvrables	201 024	9 154
Dotations pour créances douteuses	847 448	391 197
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 650 913	735 131

* Le solde de produits de redditions inscrit en produits des activités annexes est de 54 627 € pour l'année 2017.

Ventilation charges immobilières récupérables (EN EUROS)	2017	2016
Impôts et taxes diverses	1 629 312	1 694 024
Charges immobilières refacturables	1 393 773	1 552 623
Autres charges refacturables	237 498	128 685
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 260 583	3 375 332

Ventilation des charges d'exploitation de la société (EN EUROS)	2017	2016
Honoraires Commissaires aux comptes	18 786	20 951
Honoraires Experts immobiliers	90 918	40 803
Honoraires Dépositaire	61 493	30 575
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	5 171	2 534
Frais d'acquisition des immeubles	437 007	5 600 664
Autres frais	45 030	25 993
Contribution Économique Territoriales	241 448	207 881
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	899 853	5 929 401

Ventilation des diverses charges d'exploitation (EN EUROS)	2017	2016
Rémunération des conseils	10 000	7 500
Charges diverses	3	2
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 003	7 502

Ventilation des commissions (EN EUROS)	2017	2016
Commissions Gestion immobilière	2 219 146,46	2 136 215,83
Commissions Gestion administrative	5 624,87	2 229,37
Commissions sur arbitrages	115 000,00	13 000,00
Commissions de souscription	13 786 635,13	14 816 939,05
TOTAL DES COMMISSIONS	16 126 406,46	16 968 384,25

Engagements hors bilan 2017 (EN EUROS)	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	1 085 931	1 105 949



Les autres informations

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

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	68,87	98,40 %	66,59	97,32 %	58,54	96,22 %	54,05	49,27 %	50,69	63,72 %
Produits financiers avant P.L.	0,03	0,04 %	0,12	0,17 %	0,20	0,33 %	0,08	0,07 %	0,11	0,14 %
Produits divers	1,10	1,57 %	1,72	2,51 %	2,10	3,45 %	55,59	50,66 %	28,74	36,13 %
TOTAL	70,00	100 %	68,43	100 %	60,84	100 %	109,71	100,00 %	79,55	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	7,24	10,34 %	6,98	10,20 %	6,38	10,49 %	46,04	41,97 %	32,32	40,63 %
Autres frais de gestion	0,83	1,19 %	1,09	1,60 %	1,79	2,95 %	16,11	14,69 %	2,05	2,59 %
Entretien du Patrimoine	0,90	1,29 %	0,85	1,25 %	0,52	0,85 %	0,55	0,50 %	0,47	0,59 %
Charges locatives non récupérables	0,78	1,11 %	0,86	1,26 %	0,81	1,34 %	0,81	0,74 %	1,34	1,69 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	9,75	13,93 %	9,79	14,31 %	9,50	15,62 %	63,52	57,91 %	36,19	45,50 %
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,79	1,12 %	0,59	0,87 %	0,50	0,82 %	-0,76	-0,70 %	0,04	0,04 %
Autres	1,83	2,62 %	1,65	2,40 %	-0,62	-1,02 %	0,94	0,86 %	2,28	2,86 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,62	3,74 %	2,24	3,27 %	-0,12	-0,20 %	0,18	0,16 %	2,31	2,90 %
TOTAL DES CHARGES	12,37	17,67 %	12,03	17,58 %	9,38	15,42 %	63,70	58,07 %	38,50	48,40 %
RÉSULTAT COURANT	57,63	82,33 %	56,40	82,42 %	51,45	84,58 %	46,01	41,93 %	41,05	51,60 %
Variation du report à nouveau	6,90	9,86 %	2,75	4,02 %	-1,62	-2,66 %	-1,53	-2,81 %	-2,87	-3,61 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	50,40	72,00 %	53,40	78,04 %	53,40	87,78 %	48,15	88,71 %	43,92	55,21 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	50,40	72,00 %	53,36	77,98 %	53,39	87,76 %	48,12	88,66 %	43,92	55,21 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigées, soit 205 935 parts pour l'exercice 2012, 218 801 parts pour l'exercice 2013, 232 739 parts pour l'exercice 2015, 368 525 parts pour l'exercice 2016 et 498 955 parts pour l'exercice 2017.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW 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 2017, 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), AEW 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 AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW 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	=	89 %
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 20M€ maximum.



Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de AEW Ciloger

La gérance de la SCPI PIERRE PLUS est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW 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 permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la 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 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 aux organes de direction de AEW 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)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires de AEW Ciloger.



Rapports du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 7 juin 2018

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 2017.

Votre Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 16 juin, 9 novembre 2017, et 8 mars 2018, 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.

Le conseil souhaite toutefois pouvoir disposer à l'avenir de fiches techniques synthétiques sur chaque bien du patrimoine. Le Président de votre conseil se rapprochera de la société de gestion afin de bâtir un modèle.

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. Nous notons toutefois avec satisfaction que la société de gestion a engagé des actions en 2017 (trop tardivement pour certains) visant à freiner la collecte.

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 a réalisé un projet important d'investissement en Allemagne (89 M€) a vu 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...). Notre SCPI a ainsi commencé à se diversifier en typologie (actif logistique) et en zone géographique (Allemagne et Belgique). D'autres investissements en zone euro sont espérés pour 2018. L'élargissement de la palette des investissements possibles a été approuvé par votre Conseil de surveillance et validé par une Assemblée générale extraordinaire (par exemple, prise de participation dans des SCI). Le débat reste ouvert concernant certains types d'actifs très spécifiques comme par exemple les hôtels ou les résidences séniors.

La baisse des taux entraîne mécaniquement une baisse de la rentabilité. Chaque année, nous constatons une tendance à la diminution de la rentabilité des investissements suivie d'une baisse de la rentabilité de la SCPI. 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 31/12/2017, 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.

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

Le conseil a insisté auprès de la société de gestion pour une utilisation plus optimale de la facilité de caisse approuvée par l'Assemblée générale, de manière à être le plus possible en position de surinvestissement (nous rappelons que cette facilité de caisse s'élève à plusieurs dizaines de millions d'euros).

Pour bénéficier du différentiel entre les taux d'emprunt encore très bas et la rentabilité attendue des actifs immobiliers – le différentiel net devant être d'au moins 200 points de base – le conseil a, à plusieurs reprises, demandé à la société de gestion de proposer un ou plusieurs biens pour un montant significatif (entre 50 et 100 M€). Ces opérations auraient un effet relatif sur la distribution.

L'une des résolutions de l'Assemblée générale extraordinaire est un élément de réponse au risque de dilution du revenu par part et du report à nouveau.

Concernant les résolutions soumises à votre vote dans le cadre de l'Assemblée générale ordinaire, les numéros 1 à 7 et 11 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 8. Elle prévoit une distribution exceptionnelle de plus-value compensant une opération de regroupement de 2 boutiques dans un quartier commerçant de Paris qui aura un impact négatif mais temporaire sur le résultat d'exploitation distribuable. Cette opération, qui devait se faire en 2017 et qui pourrait être réalisée sur 2018, sera créatrice de valeur pour la SCPI à moyen terme puisqu'elle impliquera une augmentation substantielle du loyer.

Les résolutions 9 et 10 sont quant à elles dépendantes de résolutions d'Assemblée générale extraordinaire que nous explicitons ci-après.

Concernant les résolutions soumises à votre vote dans le cadre de l'Assemblée générale extraordinaire, il faut détailler les points suivants.

En période de forte collecte, le Conseil de surveillance est conscient du risque de dilution de la valeur des parts, du revenu par part et du report à nouveau. La qualité des investissements et la bonne adéquation entre collecte et investissements seront déterminantes pour assurer le rendement et l'attractivité du produit.

Les conditions d'émission (prix, jouissance des parts) doivent, à la fois, être adaptées aux réalités du marché et préserver les intérêts des associés.

La résolution 12 est un élément de réponse au risque de dilution du revenu par part et du report à nouveau. Il nous est ainsi proposé de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission des nouveaux souscripteurs (et seulement ceux-ci), telles qu'indiquées dans les statuts, afin de prélever sur celle-ci un montant permettant, en période de collecte, de maintenir le niveau de dotation par part du poste report à nouveau (réserves de notre SCPI). Le montant du prélèvement sera égal au montant du report à nouveau par part au 31 décembre de l'exercice précédent.

Cette règle est couramment utilisée par un grand nombre de SCPI de la place afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une forte collecte de capitaux.

Il nous est également proposé, à la résolution 13, de modifier la présentation de la commission de souscription applicable à tout nouvel associé, pour se mettre en conformité avec la réglementation des SCPI.

Pour mémoire la Société de gestion est rémunérée pour assurer 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 moyennant une commission de souscription de 9,00% hors taxes du prix d'émission des parts, soit 10,80% TTC.

Dans la nouvelle présentation, cette commission de souscription serait ramenée à 9,25% TTC, se décomposant :

- à hauteur de 7,75% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du Code général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

Votre Conseil de surveillance constate l'intérêt marqué des clients des réseaux commercialisateurs et des Conseillers en gestion de patrimoine pour la SCPI PIERRE PLUS et donc l'utilité d'augmenter le capital social statutaire maximum.

L'augmentation proposée à la résolution 14, de 400 M€ à 500 M€, nous semble à la fois raisonnable et mesurée. De surcroît, cette augmentation ne sera applicable qu'à compter du 1^{er} janvier 2019, ce qui nous « protège » d'une collecte trop importante en 2018.

Cette disposition permettra d'amplifier la diversification locative et patrimoniale de notre SCPI, et d'assurer ainsi une plus grande mutualisation des risques.

Enfin, il nous est proposé, en accord avec votre conseil, de réduire le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance de 12 à 9. C'est l'objet de la résolution 15 qui vous est soumise, et qui modifie en conséquence l'article 21 des statuts de notre SCPI.

Le nombre de 9 conseillers (nombre de postes actuels) nous apparaît en effet suffisant et cohérent.

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 23 avril 2018

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
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 Éric FREUDENREICH
2, rue du Général Delanne
92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Tél. : 01 47 45 13 53
eric_freudenreich@hotmail.com

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

Monsieur Henri TIESSEN
Tel : 06 81 55 70 36
henrtiessen@gmail.com

Hervé FOULT
1 avenue de la Viconté
35800 Dinard
hfoult@me.com

Monsieur Thierry DELEUZE

AG2R LA MONDIALE



Rapports du Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017
À l'Assemblée générale de la SCPI,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE PLUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation détenus » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 4 mai 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la SCPI,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société 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 et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient 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 les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 informés 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 AEW Ciloger :

Conformément à l'article 20 des statuts, votre SCPI verse à la société de gestion. AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- une commission de souscription, fixée à 9% hors taxe du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.
- Au titre de 2017, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de souscription de 13 786 635 €, prélevée sur la prime d'émission ;
- une commission de gestion, fixée à 9,20% hors taxe des produits locatifs hors taxe encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

Au titre de 2017, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 2 224 771 € ;

- une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

– une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI.

Au titre de 2017 votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de cession de 23 000 €,

– une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Au titre de 2017 votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de d'acquisition de 92 000 €.

Paris La Défense, le 4 mai 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé



Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 7 juin 2018

ORDRES DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture :
 - du rapport de la société de gestion ;
 - du rapport du Conseil de surveillance ;
 - des rapports du Commissaire aux comptes.
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la société de gestion.
3. Approbation des conventions réglementées.
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2017.
8. Affectation du résultat.
9. Distribution au titre des plus-values immobilières.
10. Prélèvement sur la prime d'émission à effet du 1^{er} juillet 2018.
11. Élection de trois membres au Conseil de surveillance.
12. Pouvoirs aux fins de formalités.
13. Questions diverses.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

14. Modification des règles d'utilisation de la prime d'émission à effet du 1^{er} juillet 2018 et modification corrélative de l'article 9 des statuts
15. Modification de l'affichage des commissions à effet du 1^{er} juillet 2018 et modification corrélative de l'article 20 des statuts.
16. Augmentation du capital statutaire à effet du 1^{er} janvier 2019 et modification corrélative de l'article 7 des statuts.
17. Modification du nombre maximum de membres du Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 21 des statuts.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion AEW 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 statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 572 636 236,47 euros, soit 941,92 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 581 923 995,16 euros, soit 957,19 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 678 427 051,47 euros, soit 1 115,93 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2017 à la somme de 370 848 280 euros.

Septième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 20 486 609,51 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 19 155 536,89 euros et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 10 294 474,59 euros, forme un revenu distribuable de 23 431 620,99 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 21 914 088,96 euros ;
- au report à nouveau, une somme de 1 517 532,03 euros.

Huitième 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 4 726 332,75 euros au 31 décembre 2017, décide, si besoin est, de prélever sur cette réserve une somme nécessaire au versement d'un dividende complémentaire au titre de l'exercice 2018 et ce dans la limite de 3 euros à chacune des parts en jouissance.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires et sous condition suspensive de l'adoption de la douzième résolution de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire modifiant l'article 9 des statuts, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} juillet 2018 et le 31 décembre 2018, d'un montant de 2,50 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2017.

Dixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 3*) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les trois candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
M. Cyril BOURGUIGNON (C)			
BPCE VIE (SA), représentée par Madame Thu Huyen NGUYEN THI (C)			
M. GEORGES DAUJAT (C)			

(R) Candidat en renouvellement. (C) Nouvelle candidature.

* Sous condition suspensive du rejet de la quinzième résolution de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire ayant pour objet de modifier le nombre maximum des membres du Conseil. En cas d'adoption de la quinzième résolution, aucun poste ne sera à pourvoir.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Onzième résolution

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**Douzième résolution**

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide, de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission versée lors de toute souscription et de conférer à la société de gestion la faculté d'en affecter une partie au report à nouveau.

Par conséquent, à compter du 1^{er} juillet 2018, l'article 9 des statuts est modifié comme suit :

Ancienne rédaction :**« ARTICLE IX - VARIABILITÉ DU CAPITAL**

Le capital social effectif de la société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

De ce fait le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou de diminution par suite des retraits des associés entraînant la reprise totale ou partielle des apports effectués par eux.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une des limites suivantes :

- d'une part, une somme égale à 90 % du dernier capital social effectif constaté par la société de gestion et approuvé par la dernière Assemblée générale ordinaire précédant le retrait ;
- d'autre part 10 % du montant du capital statutaire précisé à l'article VII.

À l'effet de permettre les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, il pourra être constitué un fonds de remboursement au plus égal à 4 % du capital effectif. Les modalités de gestion de ce fonds seront fixées par la société de gestion.

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L 214-93-II du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. »

Nouvelle rédaction :**« ARTICLE IX - VARIABILITÉ DU CAPITAL**

Le capital social effectif de la société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

De ce fait le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou de diminution par suite des retraits des associés entraînant la reprise totale ou partielle des apports effectués par eux.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une des limites suivantes :

- d'une part, une somme égale à 90 % du dernier capital social effectif constaté par la société de gestion et approuvé par la dernière Assemblée générale ordinaire précédant le retrait ;
- d'autre part 10 % du montant du capital statutaire précisé à l'article VII.

À l'effet de permettre les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, il pourra être constitué un fonds de remboursement au plus égal à 4 % du capital effectif. Les modalités de gestion de ce fonds seront fixées par la société de gestion.

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée :

- à amortir les droits et apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la société de gestion ;
- à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens associés.

Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L 214-93-II du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Treizième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'affichage des commissions de la société de gestion de la SCPI à compter du 1^{er} juillet 2018.

Par conséquent, à compter du 1^{er} juillet 2018, l'article 20 des statuts est modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

« ARTICLE XX - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société, et la gestion normale des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société de gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des Assemblées générales et du Conseil de surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, la rémunération et les frais du dépositaire.

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- de souscription, fixée à 9% hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;
- 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 détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI ;
- de mutation de parts :
 - si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 91,47€ hors taxes, soit 109,40€ taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2002, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE

du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;

- d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
 - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI,
 - une commission hors taxe 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.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. »

Nouvelle rédaction :

« ARTICLE XX - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société, et la gestion normale des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société de gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des Assemblées générales et du Conseil de surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, la rémunération et les frais du dépositaire.

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- de souscription, fixée à 9,25% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 7,75% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I-e du Code général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte,
- à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements ;
- 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 détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI ;
- de mutation de parts :
 - si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 91,47€ TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts). Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2002, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;
- d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
 - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI,

– une commission hors taxe 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.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. »

Quatorzième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu le rapport de la société de gestion et celui du Conseil de surveillance, décide d'augmenter le capital social statutaire de la société d'un montant de 400 000 000 € pour le porter à 500 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2019.

Par conséquent, l'article 7 des statuts est modifié comme suit à compter du 1^{er} janvier 2019 :

Ancienne rédaction :

«ARTICLE VII - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues. Il est fixé à quatre cents millions d'euros (400 000 000 €). »

Nouvelle rédaction :

«ARTICLE VII - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues. Il est fixé à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €) à compter du 1^{er} janvier 2019. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu le rapport de la société de gestion et celui du Conseil de surveillance, décide de modifier la composition du Conseil de Surveillance.

Par conséquent, l'article 21 des statuts est modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

«ARTICLE XXI - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il sera institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins, et douze membres au plus pris parmi les associés. »

Nouvelle rédaction :

«ARTICLE XXI - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il sera institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins, et de neuf membres au plus pris parmi les associés. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Crédits photos: Éric Bouloumié - Clan d'œil, AEW Ciloger.

Conception-réalisation : www.kazoar.fr

Mai 2017



PIERRE PLUS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
382 886 323 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 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.



Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiées au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS
Tél. : 01 78 40 53 00
contact-associes@eu.aew.com
www.aewciloger.com

Signatory of:

