

PIERRE ■ PLUS



SCPI
CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

RAPPORT ANNUEL
2014



CILOGER
■



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

Société de Gestion CILOGER ■

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros

Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

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

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL

Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT

Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD

Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Didier ORENS

Madame Elisabeth SABBAN

BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),

représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT

CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT

GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT

SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI PIERRE PLUS ■

Conseil de Surveillance

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

Membres du Conseil :

Monsieur Frédéric BODART

Monsieur Henri TIESSSEN

Monsieur Eric FREUDENREICH

Monsieur Francis VENNEN

Monsieur Jacques GARNIRON

Monsieur Jean-Claude VOLLMAR

Monsieur Pierre LHERITIER

SCI CHANG, représentée par Monsieur Pierre LANG

Commissaires aux comptes

Titulaire : DELOITTE ET ASSOCIÉS, représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ

Suppléant : Cabinet BEAS

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

Sommaire ■

RAPPORT DE GESTION

Éditorial

page 1

Les données essentielles

page 3

Le patrimoine immobilier

page 4

Les résultats et la distribution

page 10

Le marché des parts

page 11

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

page 13

L'annexe aux comptes annuels

page 16

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers

page 22

ORGANISATION DU DISPOSITIF
DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE
DE CILOGER

page 23

RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 24

RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 26

Le rapport spécial

page 27

LES RÉOLUTIONS

page 28



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 2014.

- L'année 2014 s'est conclue sur une croissance très faible, autour de 0,4%, donc encore destructrice nette d'emplois. Quant à 2015, le gouvernement envisage une croissance d'1%, avec des incertitudes sur les exportations. La baisse inattendue des cours du pétrole devrait toutefois donner, si elle est confirmée, une bouffée d'oxygène à l'économie, indirectement avec une baisse des coûts de production et directement aux ménages grâce à la baisse du poste « Chauffage - carburant ». Cette évolution contribue toutefois à la crise économique en Russie, ce qui risque de pénaliser les exportations françaises.

L'investissement en commerces en 2014 atteint un quasi-record à 7,7 milliards d'euros, soit 32% de l'investissement total en immobilier d'entreprise. Ce fort volume, impulsé par quelques « méga-transactions », la vente du centre Beaugrenelle pour 710 millions d'euros par exemple, ne doit pas faire oublier la difficulté d'acquérir des actifs commerciaux de qualité dans un environnement où la compétition est forte entre les différents acteurs du marché. Corolaire, les taux de rendement continuent de se contracter sur les meilleurs sites, à la fois pour les centres commerciaux, pieds d'immeubles et même pour les actifs de périphérie. Ainsi, en Ile-de-France, plusieurs opérations de périphérie se sont échangées sur des bases comprises entre 5,25% et 5,50%.

Le marché devrait cependant rester soutenu avec un appétit toujours fort sur les rues n°1 à Paris et les centres commerciaux historiquement implantés.

Si les parcs secondaires ou de taille intermédiaire sont en perte de vitesse, les parcs à dimension régionale profitent au contraire de la crise et de l'image-prix positive qui leur est attachée. Les enseignes spécialistes de ce type de zone y ouvrent de nouveaux magasins, avec des rythmes de croissance parfois impressionnants à l'instar du déstockeur Stokomani. Toutefois, la production de commerce de périphérie a baissé de 43% entre 2013 et 2014 avec seulement 2 projets de plus de 20 000 m² contre 8 en 2013. Fait notable, les frontières entre centres commerciaux et parcs commerciaux (retail-park) s'estompent. Des enseignes qui ne se développent habituellement qu'en centre-ville et centres commerciaux se développent désormais aussi en parcs commerciaux.

24 milliards d'euros de transactions ont été enregistrés en immobilier tertiaire banalisé au cours de l'année 2014, soit une hausse de 57% par rapport à 2013 et un total bien supérieur à la moyenne des dix dernières années (13 milliards d'euros). Les transactions de bureaux représentent 14,4 milliards d'euros sur la période soit 57% du volume investi.

L'immobilier continuant d'offrir un couple rentabilité/volatilité imbattable par rapport aux autres placements notamment les obligations d'état, l'activité sur le marché de l'investissement est soutenue et la compétition est forte entre les différents acteurs du marché.

Les investisseurs étrangers sont très présents sur les grosses opérations (environ la moitié du volume) et on note le retour en force des investisseurs anglo-saxons. Ainsi, les taux de capitalisation ont connu une compression depuis le début 2014 et cette tendance s'est confirmée tout au long de l'année. Le taux des meilleurs actifs (dits « prime ») se situe autour de 4%.

L'Ile-de-France reste de très loin le marché phare en concentrant 72% des investissements.

En matière de gestion immobilière, avec 2 118 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2014, le marché des bureaux franciliens affiche une hausse de 13% comparativement à 2013. Néanmoins, la moyenne décennale (2,3 millions de m²) n'est pas atteinte. Les créneaux les plus dynamiques sont les grandes surfaces supérieures à 5 000 m² (+ 24%).

Dans un contexte de raréfaction des surfaces neuves, le loyer « prime » parisien s'est redressé (autour de 790 €/m²/an). Paris est le secteur qui résiste le mieux dans la mesure où l'offre disponible est faible. A contrario, de nouvelles corrections sur les valeurs locatives pourraient être enregistrées sur les secteurs où le stock disponible continue à croître (libérations de locaux ou production non commercialisée). C'est le cas sur des secteurs comme le Croissant Ouest (- 9%), la Boucle Sud (- 10%) ou le secteur péri-Défense (- 12%). Ainsi, le loyer moyen de seconde main en Ile-de-France est d'environ 300 €/m², en légère baisse par rapport à la fin 2013.

Par ailleurs, d'une manière générale, les mesures d'accompagnement restent systématiques et significatives. Elles représentent entre 15 et 30% de la valeur faciale du loyer selon les secteurs.

L'offre immédiate de bureaux, déjà en forte augmentation en 2013 (+ 9%), a encore augmenté en 2014 pour dépasser le cap symbolique des 4 millions de m² disponibles en Ile-de-France, pour un taux de vacance de 7,6%. Selon les marchés, ce taux de vacance varie dans une fourchette très large : de 5% à Paris et en Deuxième Couronne à près de 12% à La Défense, 13% dans le Croissant Ouest et près de 20% dans la Boucle Nord.

Les livraisons de bureaux en Ile-de-France ont dépassé 815 000 m² en 2014, un chiffre en hausse de 8% par rapport aux 759 000 m² achevés en 2013. Elles devraient approcher 1,1 million de m² en 2015, en progression de 35% par rapport à 2014. Les deux tiers de ces surfaces sont déjà précommercialisés; il ne reste donc que 400 000 m² à placer, essentiellement dans le Croissant Ouest (160 000 m²) et à Paris (140 000 m²).



ÉDITORIAL ■

- D'une manière générale, concernant le marché locatif, la loi ACTPE dite « Pinel » publiée en juin 2014 a impacté le régime des baux commerciaux (bureaux, commerces et activités) à compter du 1^{er} septembre 2014. Elle tend à accorder de nouvelles protections aux locataires dans le cadre des baux commerciaux, en s'inspirant des dispositions des baux d'habitation.

Parmi les mesures emblématiques figurent notamment une indexation des loyers à l'Indice des loyers commerciaux (ILC) qui devient l'indice obligatoire, un plafonnement des loyers lors du renouvellement à l'expiration du bail, un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes revenant aux locataires, et enfin un droit de préemption du locataire en cas de vente du local commercial.

Il faudra être attentif aux différentes mesures qui devraient entraîner pour votre SCPI des distorsions entre les baux conclus ou renouvelés avant le 1^{er} septembre 2014 et les baux conclus ou renouvelés après cette date. Elles devraient en effet rendre le travail de gestion immobilière encore plus complexe, et pourraient avoir, au fil du temps, une incidence sur les revenus et les charges.

- L'année 2014 marque un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013.

Les SCPI d'immobilier d'entreprise enregistrent un montant de collecte nette de 2,93 milliards d'euros (+ 16,6% par rapport à 2013). Elles offrent un niveau de distribution moyen de 5,08%, remarquable dans le contexte économique, après 5,15% en 2013 et 5,20% en 2012. Cette diminution s'explique d'une part par une contraction modérée des revenus distribués (- 0,81%) et une légère progression du prix moyen des parts (+ 0,54%).

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+ 10%) grâce aux SCPI Duflot, de Déficit foncier ou Malraux.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité relativement similaire avec 543 millions d'euros échangés (+ 4% par rapport à 2013 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

- L'exercice 2014 est un bon millésime pour PIERRE PLUS, avec des performances avérées en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus.

- Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 11% en 2014, représentant un montant de souscriptions nettes de 26,9 millions d'euros.

- Dans un contexte où la compétition pour investir dans les bons actifs est exacerbée, les capitaux collectés ont permis de concrétiser l'achat de 18 boutiques en pieds d'immeubles sur 13 sites commerciaux, présentant un bon couple rendement/risque, pour un montant total de 24,8 millions d'euros.

D'une superficie de 95 500 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 191 locataires localisés sur 75 sites. A la clôture de l'exercice, PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement à hauteur de 1,6 million d'euros. L'autorisation donnée par l'Assemblée générale d'un recours à une facilité de caisse permet d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine est restée stable à périmètre constant. En tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine, dont 40% a été acquis depuis 2012, est supérieure de 3% à son prix de revient. A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

- En dépit d'une conjoncture toujours tendue, le taux d'occupation financier demeure à un niveau élevé, à 98,96% en moyenne sur l'exercice, soit en légère progression par rapport à 2013.

- Le revenu mis en distribution au titre de l'exercice s'élève à 53,40 euros par part, en augmentation de près de 6% par rapport à 2013. Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été renforcé et représente près de trois mois de distribution.

- Le taux de distribution pour 2014 (distribution 2014/prix acheteur moyen 2014) s'élève à 5,01%. Cette performance reste notable et supérieure aux autres placements avec un profil de risque similaire.

- Sur une plus longue période, le taux de rendement interne de PIERRE PLUS s'établit à 9,96% sur 15 ans, en ligne avec celui de l'ensemble des SCPI d'entreprise (9,9%). Parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, il est inférieur aux Foncières cotées (13,2%) mais nettement supérieur à celui de l'Or (7,9%), des Sicav obligataires (4,4%), du Livret A (2,4%), des Sicav monétaires (2%) ou des Actions françaises (1,6%).

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2014

Chiffres clés

- Année de création :	1991
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	3 474
- Nombre de parts :	253 956
<hr/>	
- Capital social :	154 913 160 €
- Capitaux propres :	231 352 319 €
- Capitaux collectés :	254 896 680 €
<hr/>	
- Prix de souscription de la part :	1 066,00 €
- Capitalisation au prix de souscription :	270 717 096 €
- Prix de retrait de la part :	969,48 €
- Parts en attente de retrait :	néant

Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	75
- Nombre de baux :	191
- Surface :	95 528 m ²
- Taux moyen annuel d'occupation financier :	98,96%
- Taux moyen annuel d'occupation physique :	98,31%

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2014 :	18 154 923 €
dont loyers :	15 499 120 €
- Résultat de l'exercice :	13 126 081 €
	soit 56,40 € par part
	(calculé sur un nombre de parts corrigé)
- Revenu distribué :	12 428 267 €
	soit 53,40 € par part
	(pour un associé ayant jouissance au 1 ^{er} janvier 2014)

Indicateurs de performance

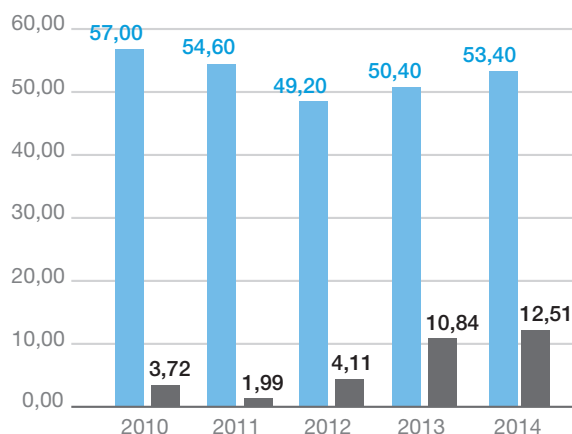
- Taux de distribution/ valeur de marché 2014 :	5,01 %
- Variation du prix acquéreur moyen :	-
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2009-2014) :	4,06 %
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2004-2014) :	7,13 %
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1999-2014) :	9,96 %

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	231 352 319	910,99
Valeur vénale / expertise	236 867 300	932,71
Valeur de réalisation	239 837 371	944,41
Valeur de reconstitution	281 244 165	1 107,45

Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



■ Distribution ■ Report à nouveau



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

La politique d'investissement

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

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

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

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

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

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

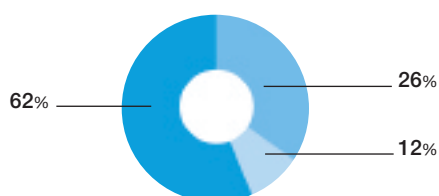
En outre, il est possible à PIERRE PLUS de détenir ses parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI et dans lesquelles la SCPI aurait la majorité des droits de vote.

Répartition géographique du patrimoine

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de PIERRE PLUS est constitué de 75 immeubles pour une superficie de 95 528 m², localisés en valeur vénale à 78% en province et 22% en Ile-de-France.

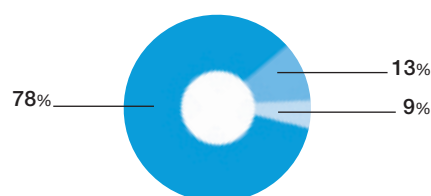
Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 88% et de bureaux à hauteur de 12%.

en % de la valeur vénale



● Commerces	146 067 300 €
● Centres commerciaux	60 830 000 €
● Bureaux	29 970 000 €
TOTAL	236 867 300 €

en % de la valeur vénale



● Province	184 577 300€
● Ile-de-France (hors Paris)	30 610 000 €
● Paris	21 680 000 €
TOTAL	236 867 300 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Evolution du patrimoine

Au cours de l'année 2014, en liaison avec les souscriptions réalisées, sept investissements représentant 18 boutiques en pieds d'immeubles ont été concrétisés pour un montant total de 24,84 millions d'euros. A la clôture de l'exercice PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement à hauteur de 1,6 million d'euros. En quatre années, la taille du patrimoine a été multipliée par deux et demi en valeur vénale, améliorant ainsi la mutualisation des risques géographiques et localitifs.

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.

Aucun arbitrage n'a été effectué durant l'exercice. Toutefois, la société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, étudie ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité.

Les investissements de l'exercice

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

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

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

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 huit acquisitions. Elles représentent

18 boutiques sur 13 sites commerciaux, pour un montant total de 24,84 millions d'euros actes en mains.

Ces acquisitions sont toutes situées dans des zones à la commercialité avérée et bénéficient de taux de rendements immobiliers compris entre 5,17% et 6,86%, cohérents et attractifs dans le marché actuel.

• Paris (75008) : 29, boulevard des Batignolles

Le 6 mars, PIERRE PLUS a procédé à l'acquisition d'une boutique de 62 m² en pied d'immeuble d'une grande artère commerçante du 8^{ème} arrondissement parisien.

Acquise pour un montant de 712 000 euros acte en mains, elle est louée à une enseigne de jeux de stratégie avec figurines qui dispose d'un réseau de 39 magasins en France. La boutique est située au cœur d'une zone ayant de nombreux établissements scolaires.

Cette acquisition, fondée sur un bon emplacement sur une artère parisienne et sur une cohérence entre l'emplacement et l'activité du locataire, offre un rendement net immobilier de 5,5%.

• Cannes (06) : 74/76, rue d'Antibes

PIERRE PLUS a concrétisé le 8 avril l'acquisition d'une boutique de 183 m² en pied d'immeuble, située sur l'artère commerçante principale de Cannes fréquentée par une clientèle internationale tout au long de l'année.

Acquise pour un montant de 3 529 800 euros acte en mains, la boutique est louée à l'enseigne espagnole de chaussures « Jaime Mascaro » qui dispose de 47 points de vente, essentiellement en Espagne, mais aussi à l'international. Elle est située en plein centre de la rue d'Antibes, sur la partie la plus commerçante.

Cette acquisition fondée sur un excellent emplacement dans un centre-ville commercialement dense procure un rendement net immobilier de 5,17%.

• Angoulême (16) : 14, rue René Goscinny

Il s'agit d'une boutique de 244 m² en pied d'immeuble, située dans le centre-ville commerçant et piétonnier d'Angoulême, commune au cœur d'une agglomération de 110 000 habitants.

Acquise pour un montant de 1 300 000 euros acte en mains, la boutique est louée à l'enseigne de prêt-à-porter « Promod » présente dans une cinquantaine de pays à travers 1 200 points de vente. L'actif, mitoyen d'un Grand Magasin, est situé dans un environnement très commercial où se côtoient des enseignes de prêt-à-porter, d'aménagement de la maison et des commerces de proximité.

Cette acquisition, fondée sur un emplacement dans une rue N°1 au cœur d'une grande agglomération de province et sur la qualité du locataire, offre un rendement net immobilier de 6,1%.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

• Paris (75008) : 14, rue des Saussaies

Il s'agit d'une boutique de 54 m² située au pied d'un immeuble haussmannien (de 1846), au 14 rue des Saussaies, rue qui part de la place Beauvau. Elle offre la commercialité habituelle d'une rue de la partie la plus tertiaire du 8^{ème} arrondissement avec de la restauration (rapide ou assise) et quelques services de proximité (coiffeur, épicière).

Acquise le 10 juin pour un montant de 779 000 euros acte en mains, le local est loué à un tailleur, Torcello, spécialiste des costumes sur mesure qui dispose de 3 boutiques dans Paris.

Cette acquisition fondée sur la cohérence entre le quartier et le commerce exploité, sur la résilience du segment haut de gamme par rapport à la crise, et sur la forte valeur patrimoniale d'un immeuble haussmannien au cœur d'un quartier prestigieux, offre un rendement net immobilier de 5,88%.

• Annemasse (74) : 13, rue du commerce

Il s'agit d'une boutique de 143 m² située dans le centre-ville commerçant d'Annemasse (Haute-Savoie), commune qui profite pleinement de la prospérité du bassin d'emploi genevois.

L'actif est situé sur le haut de la rue du Commerce, non piétonne, dans un environnement dense en prêt-à-porter. L'arrivée d'une enseigne internationale de parfumerie au numéro voisin a amélioré la commercialité de cette partie de la rue.

Acquis le 13 juin pour un montant de 1 300 000 euros acte en mains, le local est loué à l'enseigne « 1.2.3 », du groupe Etam, qui exploite près de 160 magasins en France.

Cette acquisition fondée sur la situation au sein d'un centre-ville d'une ville de province solvable et sur la qualité du locataire offre un rendement net immobilier de 6,28%.

• Portefeuille de 6 commerces alimentaires de proximité (IDF/Vannes)

Il s'agit d'un portefeuille de six commerces alimentaires de proximité loués à des enseignes nationales, dont cinq sont situés en Ile-de-France et un en province. Loués à des enseignes de premier plan (Lidl, Spar, Carrefour City, Thiriet surgelés, ...) ils correspondent à la demande locale de quartiers d'habitats collectifs.

- Paris 19^{ème} - 8 rue de Romainville - 393 m²
- Voisins-le-Bretonneux (78) - 24 rue aux Fleurs - 667 m²
- Bussy-Saint-Georges (77) - 5 rue Jean Monnet - 225 m²
- Vincennes (94) - 127 rue de Fontenay - 190 m²
- Ris-Orangis (91) - 24 rue Albert Rémy - 566 m²
- Vannes (56) - 9 rue Henri Dunant - 1 110 m²

Ce portefeuille a été acquis le 26 juin, pour un montant global de 6 536 336 euros acte en mains et un rendement net immobilier de 6,86%, très attractif dans le marché actuel.

• Aix-en-provence (13) : 35, rue Espariat

La boutique est située sur la rue Espariat, rue piétonne du centre historique et commerçant d'Aix-en-Provence, dans un petit immeuble en R+3 en bon état.

Le point de vente de 264 m² est exploité par un indépendant local en Prêt-à-Porter sous l'enseigne Di Micheli, qui dispose de six points de vente dans la ville dont cinq dans la même rue.

Acquis le 11 juillet pour un montant de 1 977 000 euros acte en mains, cet investissement offre un rendement net immobilier de 5,6%. Il est fondé sur un excellent emplacement dans le centre-ville d'une commune prospère et dynamique et sur un locataire bénéficiant d'une bonne notoriété au niveau local.

• Anglet (64) : 69, rue de Bayonne

PIERRE PLUS a réalisé le 16 décembre son dernier investissement de l'exercice en acquérant un ensemble commercial de six boutiques en pied d'immeuble à Anglet (64).

Situé sur un axe structurant de l'agglomération, au sein d'une zone commerciale et à proximité immédiate d'un grand hypermarché, cet actif de 1 389 m² bénéficie d'une excellente visibilité et d'une clientèle régulière.

Négociées pour un montant de 8 712 300 euros acte en mains, les boutiques sont louées à des enseignes nationales (banque, prêt-à-porter, parfumerie, bijouterie). Fondé sur l'opportunité de diversifier le patrimoine de la SCPI avec des locataires solides dans une région en croissance démographique et à forte valeur foncière, cet investissement offre un rendement net immobilier de 6,25%.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

L'emploi des fonds

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2014, PIERRE PLUS est à la fin de l'exercice en situation de surinvestissement à hauteur de 1 614 679 euros.

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

L'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2013 a autorisé la société de gestion à utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil

de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

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

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

En euros

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	227 980 180	26 916 500	254 896 680
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	3 407 634	- 2 991	3 404 643
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 22 831 802	- 2 922 301	- 25 754 102
- Achat d'immeubles	- 209 358 746	- 23 416 303	- 232 775 049
+ Vente d'immeubles	2 985 033	-	2 985 033
- Frais d'acquisition	- 5 313 873	- 1 509 631	- 6 823 504
- Divers ⁽¹⁾	1 966 207	485 413	2 451 620
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 1 165 367	- 449 312	- 1 614 679

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

Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 21 juin 2011, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait PIERRE PLUS de la vente de la totalité des actifs ;

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





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Coût historique des terrains et des constructions locatives	229 790 016		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	236 867 300		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	229 790 016		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 407 768	-	-
- Autres éléments d'actifs	2 970 071	2 970 071	2 970 071
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		236 867 300	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			252 962 119
- Commission de souscription théorique			25 311 975
TOTAL GLOBAL	231 352 319	239 837 371	281 244 165
NOMBRE DE PARTS	253 956	253 956	253 956
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	910,99	944,41	1 107,45

La valeur de reconstitution par part à 1 107,45 euros est supérieure de 3,9% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2014 (1 066,00 euros).

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

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2014

	Prix de revient au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation hors droits 2014/2013 en %
Galeries commerciales	60 648 517	60 830 000	0,30	65 027 000	60 170 000	1,10
Commerces	138 581 077	146 067 300	5,40	155 897 119	122 279 000	19,45
Bureaux	30 560 422	29 970 000	-1,93	32 038 000	30 730 000	-2,47
TOTAUX	229 790 016	236 867 300	3,08	252 962 119	213 179 000	11,11

En intégrant les investissements de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 11%, identique à la variation des valeurs bilantielles.

Révélatrice de la qualité des actifs du patrimoine, l'évaluation du patrimoine est, dans un environnement incertain, stable à périmètre constant (+ 0,09%)

Au 31 décembre 2014, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont respectivement supérieures de 3% et 10% à leur prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

La gestion immobilière

Le taux d'occupation financier, dans une conjoncture difficile, progresse légèrement en moyenne par rapport à l'exercice précédent à 98,96%. Son niveau très élevé au fil des années est révélateur de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2013 et 2014, les loyers quittancés se sont élevés sur l'exercice à 15 499 120 euros contre 15 069 354 euros l'exercice précédent (+ 2,8%).

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

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

- France - enseignes nationales et internationales : 81%,
- France - enseignes indépendantes : 19%.

Taux d'occupation

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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un niveau élevé, à 98,67% au quatrième trimestre 2014, proche du niveau du début d'année (98,93%). Il reflète la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Le taux d'occupation financier moyen 2014 ressort à 98,96%, en progression par rapport à celui de l'année précédente (98,64%).

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il s'établit à 98,72% au 31 décembre 2014, en légère progression par rapport au 31 décembre 2013 (98,67%). En moyenne, il est relativement stable à 98,31% sur l'exercice, contre 98,65% l'année précédente.

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), s'établit également en progression à 95,77% (95,30% en 2013).

Locations et libérations

Sur l'exercice, quatre locaux commerciaux, représentant 1 575 m², ont été libérés suite à des congés.

Trois locations, portant sur des locaux libérés durant l'exercice, ont été signées. Au total ces locations ont porté sur 1 549 m² pour un total de loyers en année pleine avoisinant 255 000 euros, en diminution de 8% par rapport aux loyers précédents (278 000 €) mais correspondant à 105% des loyers d'expertises (241 000 €).

Par ailleurs, six baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 4 689 m² pour un total de loyers en année pleine de l'ordre de 975 000 euros, en diminution de 8% par rapport aux loyers précédents (1 056 500 €) mais correspondant à 110% des loyers d'expertises (890 000 €).

Au 31 décembre 2014, les locaux vacants concernent des locaux commerciaux situés à Reims (51), Millau (12), Sainte-Eulalie (33), et Pointe-à-Pitre (97), ainsi qu'un plateau de bureaux à Saint-Priest (69).

Le potentiel de loyers sur les locaux vacants, dont la surface cumulée représente 1 225 m², s'élève à 213 000 euros.

Impayés

Les impayés significatifs concernent trois locaux commerciaux pour un montant total de l'ordre de 527 000 euros.

Des actions, telles que la signature d'un protocole d'accord ou le renouvellement de bail avec un loyer plus en phase avec le marché, ont été négociées pour accompagner les locataires et réduire ces impayés.

Litiges

La liquidation judiciaire de l'ancien locataire du local parisien de la rue Mazarine (6^{ème}) va permettre de régler le contentieux avec le syndicat des copropriétaires. Des démarches sont en cours auprès du liquidateur judiciaire concernant l'absence de règlement des derniers loyers facturés (150 K€).

Il convient par ailleurs de signaler qu'à la fin de l'exercice, deux dossiers locataires font l'objet d'une demande en fixation du loyer renouvelé.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Le résultat de PIERRE PLUS a progressé de 4% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 13 126 081 euros. Cette progression est à corréliser avec des immobilisations locatives qui ont augmenté de 11% en prix de revient d'un exercice à l'autre. Pour un associé ayant la jouissance de sa part au 1^{er} janvier 2014, le revenu brut distribué s'élève pour une part à 53,40 euros, en hausse de près de 6% par rapport à 2013. Parallèlement, les réserves ont été consolidées de 1,67 euro par part émise au 31 décembre et représentent un peu moins de trois mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 13 126 081 euros, en progression de 4% par rapport à l'exercice précédent, les produits de l'activité immobilière augmentant de 3%. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2014, à 43% en valeur au second semestre, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2015.

Le revenu brut trimestriel distribué par part a été augmenté à 13,35 euros à compter du premier trimestre 2014, contre 12,90 euros les deux trimestres précédents.

Au total, le revenu distribué en 2014, soit 53,40 euros, en augmentation de près de 6% par rapport à l'exercice précédent, est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 56,40 euros.

L'augmentation de la distribution annuelle n'a donc pas été réalisée par un prélèvement sur le report à nouveau (réserves). Il a au contraire été parallèlement renforcé, et porté à 2,8 mois de distribution à la fin de l'année 2014, contre deux mois et demi à la fin 2013, un mois à la fin 2012 et 0,4 mois à la fin 2011. En valeur absolue par part, il a été multiplié par six durant les trois dernières années. La constitution de réserves permettra à votre SCPI de pouvoir compenser, en matière de distribution de revenus, des tensions locatives ponctuelles liées à la conjoncture ou aux décalages d'investissements.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2014, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 3 176 983 euros, soit 12,51 euros par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2014).

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

Depuis 2010, l'analyse du prix moyen d'achat de PIERRE PLUS fait ressortir une évolution de 3,5%.

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

Conséquence de l'augmentation de la distribution, le taux de distribution 2014 de PIERRE PLUS augmente à 5,01% (4,73% en 2013). Il est toujours très attractif eu égard au contexte.

Si ce dernier se situe en dessous du taux moyen qui ressort des statistiques nationales des SCPI détenant plus de 70% de commerces en patrimoine (5,13%), il convient de rappeler que ce dernier englobe des SCPI au patrimoine établi depuis de nombreuses années, qui dès lors n'investissent plus aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment.

Or, PIERRE PLUS, en raison de la variabilité de son capital, investit par contre continuellement aux taux de rendements immobiliers du moment.

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 2014 sur la base de la valeur de retrait, la performance de PIERRE PLUS est attractive sur le long terme.

Les taux sont de 7,13% et 9,96% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Comparés aux principales classes d'actifs, si le TRI à 15 ans est inférieur à celui des foncières cotées (13,2%) il reste supérieur à celui des SCPI (9,9%), de l'or (7,9%), des Sicav obligataires (4,4%), du Livret A (2,4%), des Sicav monétaires (2%) ou des actions françaises (1,6%). Sur 10 ans, seuls l'or (11,2%) et les foncières cotées (14,2%) offrent une performance nettement supérieure. Ces comparaisons sont de plus à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

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



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2010	1 030,00	57,00	1 030,00	5,53%	3,72
2011	1 030,00	54,60	1 030,00	5,30%	1,99
2012	1 030,00	49,20	1 055,98	4,66%	4,11
2013	1 066,00	50,40	1 066,00	4,73%	10,84
2014	1 066,00	53,40	1 066,00	5,01%	12,51

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

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

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

LE MARCHÉ DES PARTS ■

Le nombre de parts a augmenté de 11% en 2014, représentant un montant de souscriptions net de 26,9 M€. Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par 2,5.

Sur l'exercice 2014, 30 278 parts ont été souscrites par 568 associés, soit une collecte brute de 32 276 348 euros. Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 26 916 500 euros, pour 25 250 parts nouvelles. Au 31 décembre 2014, le capital social de la SCPI est de 154 913 160 euros, pour un plafond du capital social statutaire fixé à 200 000 000 d'euros.

Le capital est réparti entre 3 474 associés, pour un portefeuille moyen au prix de souscription en vigueur de l'ordre de 77 800 euros (73 parts), inchangé par rapport à l'exercice précédent.

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

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

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

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

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 31/12/2010	Société ouverte	105 542	64 380 620	100 321 664
Au 31/12/2011	Société ouverte (1)	200 667	122 406 870	198 300 414
Au 31/12/2012	Société ouverte	219 410	133 840 100	218 070 644
Au 31/12/2013	Société ouverte	228 706	139 510 660	227 980 180
Au 31/12/2014	Société ouverte	253 956	154 913 160	254 896 680

(1) La création de parts nouvelles a été suspendue du 31 août 2011 au 1^{er} octobre 2011





LE MARCHÉ DES PARTS

L'évolution du capital

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

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (1)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (2)
2010	64 380 620	23 270 790	105 542	1 566	2 234 414	1 030,00
2011	122 406 870	97 978 750	200 667	2 790	9 152 670	1 030,00
2012	133 840 100	19 770 230	219 410	3 044	2 061 262	1 066,00
2013	139 510 660	9 909 536	228 706	3 136	1 316 220	1 066,00
2014	154 913 160	26 916 500	253 956	3 474	2 922 301	1 066,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'activité du marché secondaire

En 2014, 5 028 parts détenues par 86 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 4 874 545 euros en valeur de retrait.

Ces retraits sont concentrés sur dix associés qui représentent 47% du total des parts retirées.

Signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2014, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune transaction n'a été enregistrée.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2014, de 2,20% (1,98% en 2013).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est d'1,98%, à comparer à 1,64% pour l'ensemble des SCPI à dominante de murs de commerces.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2014 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'évolution des conditions de cessions ou de retrait

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2010	1 004	1,21%	0	566
2011	2 385	2,26%	0	1 030
2012	2 890	1,44%	0	3 049
2013	4 391	2,00%	0	1 671
2014	5 028	2,20%	0	3 096



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	229 790 016	236 867 300	206 373 713	213 179 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 407 768	-	- 1 269 598	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	228 382 248	236 867 300	205 104 115	213 179 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	16 684	16 684	5 615	5 615
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 896 877	1 896 877	1 142 703	1 142 703
Autres créances	10 871 348	10 871 348	7 885 351	7 885 351
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 000 114	- 1 000 114	- 748 870	- 748 870
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	3 500 000	3 500 000	4 500 000	4 500 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 230 443	5 230 443	4 106 437	4 106 437
Provisions générales pour risques et charges				
- 223 170	- 223 170	- 91 440	- 91 440	
Dettes				
Dettes financières	- 2 836 254	- 2 836 254	- 2 635 109	- 2 635 109
Dettes d'exploitation	- 14 479 874	- 14 479 874	- 11 579 735	- 11 579 735
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	2 975 940	2 975 940	2 584 953	2 584 953
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 5 869	- 5 869	- 1 553	- 1 553
TOTAL III	- 5 869	- 5 869	- 1 553	- 1 553
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	231 352 319		207 687 515	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		239 837 371		215 762 401



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	133 840 100	-	5 670 560	139 510 660
Capital en cours de souscription	5 670 560	-	9 731 940	15 402 500
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	84 230 544	-	4 238 976	88 469 520
Primes d'émission en cours de souscription	4 238 976	-	7 275 024	11 514 000
Prélèvements sur prime d'émission	- 26 179 468	-	- 3 946 519	- 30 125 986
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	3 407 634	-	- 2 991	3 404 643
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	900 717	1 578 452	-	2 479 169
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	13 126 081	13 126 081
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 12 428 267	- 12 428 267
Résultat de l'exercice précédent	12 608 833	- 12 608 833	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 11 030 381	11 030 381	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	207 687 515	-	23 664 804	231 352 319

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2014

Produits

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		18 554 876		17 860 937
Produits de l'activité immobilière	18 154 923		17 620 897	
- Loyers	15 499 120		15 069 354	
- Charges facturées	2 655 803		2 551 543	
Produits des activités annexes	399 954		240 040	
Autres produits d'exploitation		4 735 856		1 701 564
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	152 363		142 518	
- Provisions pour grosses réparations	148 561		155 538	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	4 434 922		1 403 453	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	10		56	
Produits financiers		27 174		5 620
Produits exceptionnels		221		-
TOTAL DES PRODUITS		23 318 128		19 568 121
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		23 318 128		19 568 121

Charges

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		3 055 596		2 919 847
- Charges ayant leur contrepartie en produits	2 655 803		2 551 543	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	50 317		42 222	
- Grosses réparations	148 561		155 538	
- Autres charges immobilières non récupérables	200 915		170 544	
Charges d'exploitation		7 136 451		4 035 688
- Rémunération de la société de gestion	1 625 172		1 583 953	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	1 631 842		227 007	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	403 608		457 221	
- Provisions pour grosses réparations	286 731		327 485	
- Provisions pour risques et charges	131 730		85 840	
Autres charges				
- Commission sur arbitrage	96 480		24 120	
- Commission sur souscription	2 922 301		1 316 220	
- Autres charges d'exploitation	38 587		13 843	
Charges financières		-		3 754
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		10 192 047		6 959 289
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		13 126 081		12 608 833
TOTAL GÉNÉRAL		23 318 128		19 568 121



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Règles et méthodes comptables

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

Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

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

Informations diverses

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

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

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

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

DP = dotation à la provision
AL = arriéré de loyer HT
AC = arriéré de charges HT

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

Provision pour grosses réparations : cette provision est dotée chaque exercice sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

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





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 12 012 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 842 648 euros.

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

Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2014
- Terrains et constructions	206 327 836	23 416 303	-	-	229 744 139
- Agencements et installations	45 877	-	-	-	45 877
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	206 373 713	23 416 303	-	-	229 790 016

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	30 560 422	29 970 000	30 560 422	30 730 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	199 229 594	206 897 300	175 813 291	182 449 000
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
TOTAL	229 790 016	236 867 300	206 373 713	213 179 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	229 790 016	236 867 300	206 373 713	213 179 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

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

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

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

Adresses

	Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
Millau 12000 - Centre commercial Géant Cap du Crès	PR	1 725	2011	5 602 640	-	5 602 640	5 602 640
Sainte-Eulalie 33560 - Galerie commerciale Grand Tour	PR	10 097	2012	55 000 000	45 877	55 045 877	55 045 877
TOTAL GALERIES COMMERCIALES		11 822		60 602 640	45 877	60 648 517	60 648 517
Paris 75006 - 2, rue Blaise Desgoffe	P	233	2004	930 000	-	930 000	930 000
Paris 75006 - 10 bis, rue Vavin	P	23	2007	387 700	-	387 700	387 700
Paris 75006 - 66, rue Mazarine	P	67	2011	1 081 500	-	1 081 500	1 081 500
Paris 75007 - 67, avenue de Suffren	P	42	2006	185 000	-	185 000	185 000
Paris 75007 - 72, rue Saint-Dominique	P	78	2011	1 285 000	-	1 285 000	1 285 000
Paris 75008 - 61, rue La Boétie	P	48	2006	366 003	-	366 003	366 003
Paris 75008 - 29, boulevard des Batignolles	P	62	2014	670 375	-	670 375	-
Paris 75009 - 14, rue des Saussaies	P	54	2014	735 000	-	735 000	-
Paris 75014 - 83, rue d'Alésia	P	371	1998	765 157	-	765 157	765 157
Paris 75014 - 71-73, boulevard Brune	P	3 594	2010	6 700 000	-	6 700 000	6 700 000
Paris 75015 - 150, rue Saint-Charles	P	163	2004	750 000	-	750 000	750 000
Paris 75016 - 41, rue Vital	P	61	2011	750 000	-	750 000	750 000
Paris 75016 - 1, rue d'Auteuil	P	52	2011	364 370	-	364 370	364 370
Paris 75017 - 104, avenue de Villiers	P	304	2011	2 015 230	-	2 015 230	2 015 230
Paris 75019 - 8, rue Romainville	P	393	2014	1 541 106	-	1 541 106	-
Vaux-le-Pénil 77000 81, avenue Georges Clémenceaux	IDF	6 000	2006	3 360 000	-	3 360 000	3 360 000
Savigny-le-Temple 77176 139/147, rue de l'Industrie	IDF	2 425	2011	1 940 625	-	1 940 625	1 940 625
Claye-Souilly 77410 - rue Jean Monet	IDF	1 181	2012	2 567 000	-	2 567 000	2 567 000
Bussy-Saint-Georges 77600 5, rue Jean Monnet	IDF	225	2014	545 151	-	545 151	-
Coignières 78310 - 134, route Nationale 10	IDF	1 200	2012	3 136 000	-	3 136 000	3 136 000
Voisins-le-Bretonneux 78960 24, rue aux Fleurs	IDF	667	2014	1 554 503	-	1 554 503	-
Ris-Orangis 91130 24, rue Albert Rémy	IDF	566	2014	533 570	-	533 570	-
Levallois-Perret 92300 32, boulevard du Pdt Wilson	IDF	45	2011	784 000	-	784 000	784 000
Pierrefitte-sur-Seine 93380 - 37, rue de Paris	IDF	1 437	2011	1 650 000	-	1 650 000	1 650 000
Créteil 94000 - 6, rue de la Haute Quinte	IDF	633	2012	1 500 000	-	1 500 000	1 500 000
Vincennes 94300 - 7/9, rue du Château	IDF	105	2011	1 134 000	-	1 134 000	1 134 000

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





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses

	Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
Vincennes 94300 - 127, rue de Fontenay	IDF	190	2014	1 091 122		1 091 122	-
Cergy-Pontoise 95100 - 4, rue des Galeries	IDF	65	2004	280 706	-	280 706	280 706
Argenteuil 95100 - 44, rue Jean Borderel	IDF	207	2007	560 668	-	560 668	560 668
Pierrelaye 95220 - 234, boulevard du Havre	IDF	1 614	2012	4 155 000	-	4 155 000	4 155 000
Montigny-les-Cormeilles 95370 24, boulevard Victor Bordier	IDF	1 092	2012	2 842 000	-	2 842 000	2 842 000
Saint-Quentin 02000 - 11, rue Adrien Nordet	PR	165	2007	276 662	-	276 662	276 662
Laon 02000 - 10, boulevard Carnot	PR	66	2007	187 245	-	187 245	187 245
Nice 06000 - Immeuble Quadras - ZAC de l'Arenas	PR	436	2007	980 083	-	980 083	980 083
Nice 06000 - 2, rue Deudon	PR	1 542	2010	3 766 000	-	3 766 000	3 766 000
Nice 06000 - 17, avenue de Bellet	PR	2 305	2010	4 176 000	-	4 176 000	4 176 000
Cannes 06400 - 76, rue d'Antibes	PR	183	2014	3 301 020		3 301 020	-
Salon-de-Provence 13000 85, boulevard de la République	PR	111	2007	147 048	-	147 048	147 048
Aix-en-Provence 13100 - 35, rue Espariat	PR	264	2014	1 851 020		1 851 020	-
Angoulême 16000 - 14, rue René Goscinny	PR	244	2014	1 208 585		1 208 585	-
Saint-Doulchard 18000 - 854, route d'Orléans	PR	7 023	2008	12 875 000	-	12 875 000	12 875 000
Saint-Doulchard 18000 - route d'Orléans	PR	5 980	2009	6 784 000	-	6 784 000	6 784 000
Périgueux 24000 - 17, place de Bugeaud	PR	268	2007	918 174	-	918 174	918 174
Evreux 27000 Centre commercial de La Madeleine	PR	1 446	2007	2 575 000	-	2 575 000	2 575 000
Vernouillet 28000 335, avenue Maurice Chappey	PR	751	1993	510 704	-	510 704	510 704
Lesneven 29000 boulevard des Frères Lumière	PR	2 424	2006	2 075 000	-	2 075 000	2 075 000
Nîmes 30000 - 4, rue Crémieux	PR	405	2011	1 800 000	-	1 800 000	1 800 000
Bordeaux 33000 - 485, avenue de Verdun	PR	393	2007	861 990	-	861 990	861 990
Châteauroux 36000 - 3, rue de la Brauderie	PR	173	2007	207 880	-	207 880	207 880
Saint-Maur 36000 Lieu-dit « Pièce des Echarbeaux »	PR	7 453	2008	11 274 000	-	11 274 000	11 274 000
Blois 41000 - 2, avenue de Verdun	PR	254	2007	348 330	-	348 330	348 330
Saran 45000 - 747, route Nationale	PR	1 013	2004	1 141 263	-	1 141 263	1 141 263
Reims 51000 - 23, cours Langlet	PR	238	2007	651 193	-	651 193	651 193
Nancy 54000 - Promenade Emilie du Châtelet	PR	82	2006	152 174	-	152 174	152 174
Vannes 56000 - 25, avenue Victor Hugo	PR	284	2007	519 773	-	519 773	519 773
Vannes 56000 - rue Henri Dunant	PR	1 110	2014	937 259		937 259	-
Valenciennes 59300 7 bis, avenue d'Amsterdam	PR	192	2007	666 561	-	666 561	666 561
Lézennes 59260 - rue Chanzy	PR	1 117	2011	1 500 000	-	1 500 000	1 500 000
Alençon 61000 - 50, rue du Maréchal de Lattre	PR	163	2007	327 896	-	327 896	327 896
Lens 62000 - 74, rue Lanoy	PR	267	2007	407 427	-	407 427	407 427
Anglet 64600 - 69, rue de Bayonne	PR	1 389	2014	8 230 792		8 230 792	-
Illkirch Graffenstaden 67000 - 55, route de Lyon	PR	210	2007	224 693	-	224 693	224 693

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





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses

	Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
Strasbourg 67000 - 21, Place de Broglie	PR	459	2007	1 389 686	-	1 389 686	1 389 686
Villefranche-sur-Saône 69400 977, boulevard Burdeau	PR	495	2011	1 750 000	-	1 750 000	1 750 000
Lyon 69000 - 1 bis, rue de la Monnaie 72/92, rue Mercière	PR	948	2009	4 931 000	-	4 931 000	4 931 000
Annemasse 74100 - 13, rue du Commerce	PR	143	2014	1 216 800	-	1 216 800	-
Lillebonne 76000 - 1, place du Général Leclerc	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
Pointe-à-Pitre 97110 - Boulevard Légitimus	PR	250	2007	103 009	-	103 009	103 009
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX		70 125		138 581 077	-	138 581 077	115 164 774
Boulogne-Billancourt 92000 162-166, rue de Paris	IDF	873	2005	2 921 000	-	2 921 000	2 921 000
Toulouse 31000 - chemin de l'Espessière	PR	6 528	2011	14 300 000	-	14 300 000	14 300 000
Reims 51000 - rue André Pingat	PR	2 478	2010	5 904 422	-	5 904 422	5 904 422
Saint-Priest 69800 - Allée Alexandre Borodine	PR	3 702	2013	7 435 000	-	7 435 000	7 435 000
TOTAL BUREAUX		13 581		30 560 422	-	30 560 422	30 560 422
TOTAL GÉNÉRAL		95 528		229 744 138	45 877	229 790 016	206 373 713

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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	16 684	5 615
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	503	-
- Créances locataires	1 896 877	1 142 703
- Créances fiscales	180 598	95 904
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	9 200 499	7 204 351
- Autres créances	1 489 747	585 095
TOTAL GÉNÉRAL	12 784 908	9 033 669

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Dettes		
- Dettes financières	2 836 254	2 635 109
- Dettes fournisseurs	1 929 215	1 313 793
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	153 454	172 615
- Dettes aux associés	3 511 653	2 975 685
- Dettes fiscales	894 227	547 562
- Autres dettes diverses	7 991 325	6 570 080
TOTAL GÉNÉRAL	17 316 128	14 214 844

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2013	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2014
- Dépréciation des créances	748 870	403 608	121 276	31 087	1 000 114
- Grosses réparations	1 269 598	286 731	-	148 561	1 407 768
- Autres risques et charges	91 440	131 730	-	-	223 170

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes non récupérables	57 140	45 447
- Solde de charges de redditions (1)	8 619	20 932
- Charges sur locaux vacants	57 477	59 309
- Charges non récupérables	77 679	44 856
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	200 915	170 544

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 123 469 euros pour l'année 2014

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes diverses	1 298 944	1 206 620
- Charges immobilières refacturables	1 344 051	1 303 523
- Autres charges refacturables	12 808	41 401
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 655 803	2 551 543

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2014	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	20 881	20 433
- Honoraires Experts immobiliers	33 610	33 000
- Honoraires Dépositaire	14 163	-
- Honoraires de commercialisation	-	61 642
- Cotisations AMF	1 726	1 628
- Frais d'acquisition des immeubles	1 413 151	- 620
- Autres frais	32 643	23 179
- Contribution Économique Territoriale	115 669	87 744
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	1 631 842	227 007



LES AUTRES INFORMATIONS ■

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

En euros

	2010		2011		2012		2013		2014	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	67,89	98,19%	51,40	79,88%	63,76	97,10%	68,87	98,40%	66,59	97,32%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12	0,17%	4,07	6,33%	0,97	1,48%	0,03	0,04%	0,12	0,17%
- Produits divers	1,13	1,64%	8,87	13,78%	0,93	1,42%	1,10	1,57%	1,72	2,51%
TOTAL DES PRODUITS	69,14	100,00%	64,34	100,00%	65,66	100,00%	70,00	100,00%	68,43	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	6,73	9,73%	6,17	9,58%	7,16	10,90%	7,24	10,34%	6,98	10,20%
- Autres frais de gestion	1,25	1,81%	0,99	1,55%	1,16	1,76%	0,83	1,19%	1,09	1,60%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,25	0,36%	0,21	0,33%	0,33	0,50%	0,90	1,29%	0,85	1,25%
- Charges locatives non récupérées	1,29	1,87%	1,64	2,55%	0,88	1,34%	0,78	1,11%	0,86	1,26%
Sous-total charges externes	9,52	13,78%	9,01	14,01%	9,52	14,50%	9,75	13,93%	9,79	14,31%
- Provisions nettes pour travaux	1,81	2,62%	1,18	1,84%	2,81	4,27%	0,79	1,12%	0,59	0,87%
- Autres provisions nettes	0,66	0,95%	- 0,50	- 0,78%	1,70	2,59%	1,83	2,62%	1,65	2,40%
Sous-total charges internes	2,47	3,58%	0,68	1,06%	4,51	6,86%	2,62	3,74%	2,24	3,27%
TOTAL DES CHARGES	12,00	17,35%	9,69	15,07%	14,03	21,37%	12,37	17,67%	12,03	17,58%
RÉSULTAT	57,14	82,65%	54,65	84,93%	51,63	78,63%	57,63	82,33%	56,40	82,42%
- Variation report à nouveau	0,12	0,17%	0,04	0,06%	2,28	3,48%	6,90	9,86%	2,75	4,02%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	57,00	82,44%	54,60	84,86%	49,20	74,93%	50,40	72,00%	53,40	78,04%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	56,96	82,39%	53,77	83,57%	48,57	73,97%	50,40	72,00%	53,36	77,98%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CIOLOGER ■

La gérance de la SCPI PIERRE PLUS est assurée, conformément à ses statuts, par la société CIOLOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CIOLOGER 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, CIOLOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CIOLOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 21 et 25 des statuts, notre rapport sur la gestion de PIERRE PLUS pour l'année 2014.

Votre Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises, les 5 juin, 9 octobre 2014, 13 mars et 29 avril 2015, afin d'examiner les comptes de l'exercice précédent, les rapports de la société de gestion sur la collecte en cours et les investissements réalisés, ainsi que sur la gestion du patrimoine.

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

Durant l'année 2014, notre SCPI a poursuivi sa croissance à un rythme raisonnable : augmentation du capital nominal de 11%, à comparer aux chiffres de 4% en 2013, 10% en 2012 et 90% en 2011.

Ce pourcentage qui correspond à 26,9 millions d'euros de collecte se situe dans la zone d'une croissance maîtrisée, soit idéalement, une fourchette de 10% à 20%. Ainsi, durant l'année, 18 boutiques sur 13 sites ont été achetées pour un montant de près de 25 millions d'euros, et en fin d'exercice notre SCPI est en situation de surinvestissement à hauteur de 1,6 million d'euros (1,2 million en début d'année).

Durant l'exercice, les échanges ont continué sur les possibilités induites par la transposition de la Directive européenne dite AIFM. Citons par exemple la possibilité pour PIERRE PLUS d'acheter des parts de SCI dans laquelle elle n'aurait pas la majorité des droits de vote. Concernant une éventuelle commission sur le suivi et le pilotage des travaux immobiliers, à la demande de votre Conseil, la société de gestion y a renoncé et l'a intégré à la commission de gestion à taux inchangé.

Comme les années précédentes, le taux d'occupation financier moyen, à 98,96% (98,64% en 2013), continue de présenter un caractère exceptionnel dans le taux et la durée. Par ailleurs, le taux d'incidence contentieuse est inférieur à 2%.

Le résultat de l'exercice (13 126 081 €) est en augmentation de 4% par rapport à 2013. Calculé par part, compte tenu de la création de nouvelles parts, il s'établit à 56,40 €, en diminution de 2%. Toutefois, la distribution de 53,4 euros par part, comparée à celle de 2013 (50,40 €), est en augmentation de 6%.

Nous n'ignorons pas que pour certains d'entre vous, attachés à ce que le montant perçu soit le plus proche possible du montant imposable, cette différence de 3 € (résultat de 56,40 € / distribution de 53,40 €) puisse paraître trop importante. Il s'agit d'un choix volontaire de la majorité du Conseil de surveillance et de la société de gestion, dans le but d'augmenter le report à nouveau, qui est passé de 0,4 mois de distribution à la fin 2011, à 2,5 mois à la fin 2013, et à 2,8 mois à la fin 2014. L'objectif restant fixé à 3 mois, délai qui semble sécurisant et raisonnable.

Lors de l'assemblée générale de juin 2014, vous avez exprimé des interrogations concernant le coût financier de la nomination d'un dépositaire imposée par la Directive européenne AIFM. Je vous informe que pour l'année 2014 le montant s'élève à 14 163 euros.

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

Une précision est nécessaire et s'impose pour la troisième résolution.

Quelques associés se sont interrogés sur la nécessité de leur faire approuver des valeurs (réalisation et reconstitution) sur lesquelles ils n'ont aucune base de réflexion. Je vous rappelle qu'il s'agit d'une obligation légale.

Pour mémoire, ces valeurs sont calculées à partir de deux sources :

- les comptes annuels, contrôlés et certifiés par le Commissaire aux comptes,
- les expertises immobilières, réalisées par un expert immobilier, désigné par l'assemblée générale de PIERRE PLUS et accepté par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La nomination d'un expert immobilier relève d'une obligation légale, et la septième résolution porte d'ailleurs sur son renouvellement.

Enfin, la sixième résolution offre la faculté de pouvoir céder des locaux non stratégiques. Ces cessions sont évoquées avec votre Conseil.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

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.

Concernant les résolutions soumises à votre vote dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire, le Conseil de surveillance s'est réuni en urgence le 29 avril 2015. Je tiens à vous informer que le Conseil était partagé (4 voix favorables, 4 voix défavorables). En tant que Président, j'ai apporté ma voix dans le sens d'une ouverture de la stratégie d'investissement, pour permettre à la société de gestion de nous proposer des achats de biens que nous n'aurions pas pu acquérir seuls compte tenu de leur taille. Mais, les conditions d'acquisition feront l'objet d'une étude de CILOGER qui doit nous remettre un dossier exposant concrètement les mesures de « verrouillages juridiques » demandées lors de ce Conseil (par exemple, l'investissement dans une SCI doit avoir lieu concomitamment avec la nomination de CILOGER comme gérant de ladite SCI).

J'espère vous voir nombreux à l'assemblée générale et suis à votre disposition.

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 12 mai 2015

Le Président du Conseil de surveillance

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

SC CHANG
Représentée par Monsieur Pierre LANG

Monsieur Frédéric BODART
35, rue de Saint-Amand
59800 LILLE
hideas.fbo@sfr.fr

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

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

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

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

Monsieur Francis VENNEN
francisvenner@hotmail.fr

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport sur les comptes annuels

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 21 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - Justification des appréciations

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

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

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes
DELOITTE & ASSOCIÉS

Laure SILVESTRE-SIAZ



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de 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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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

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

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

Convention conclue avec la société CILOGER

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

- une commission de gestion, fixée à 9,2% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 1 625 172 euros ;
- une commission de souscription, fixée à 9% HT du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 2 922 300,55 euros.

Convention approuvée au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés de l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours de l'exercice.

Convention conclue avec la société CILOGER

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

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de 2014, ces frais s'élèvent à 96 480 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes
DELOITTE & ASSOCIÉS

Laure SILVESTRE-SIAZ



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 22 juin 2015

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 2014 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élevaient au 31 décembre 2014 à :

- valeur comptable : 231 352 319 euros, soit 910,99 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 239 837 371 euros, soit 944,41 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 281 244 165 euros, soit 1 107,45 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2014 à la somme de 154 913 160 euros.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 13 126 080,66 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 479 169,34 euros, forme un revenu distribuable de 15 605 250,00 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 12 428 267,05 euros,
- au report à nouveau, une somme de 3 176 982,95 euros.

Sixième résolution

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

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Septième résolution

Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivant à échéance, l'Assemblée générale nomme la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

Huitième résolution

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



PIERRE PLUS

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
382.886.323 R.C.S. PARIS

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

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

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

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

