

PIERRE ■ PLUS

SCPI
CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



RAPPORT ANNUEL

2013

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 10/07/2007

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 SABBAAH
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 Julien CARMONA
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI PIERRE PLUS

Conseil de Surveillance

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

Membres du Conseil :
Monsieur Frédéric BODART Monsieur Henri TIESSEN
Monsieur Eric FREUDENREICH Monsieur Francis 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

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Les données essentielles page 4
Le patrimoine immobilier page 5
Les résultats et la distribution page 9
Le marché des parts page 10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 12
L'annexe aux comptes annuels page 15

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 20

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 21

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 22

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 24
Le rapport spécial page 25

LES RÉOLUTIONS

page 26

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 2013.

- Selon l'INSEE, la croissance du PIB en 2013 est de 0,3%, après une stagnation en 2012. Cette amélioration s'expliquerait par une demande intérieure finale qui s'accélère nettement en fin d'année. Parallèlement, toujours en fin d'année, les exportations rebondissent alors que les importations décèlent légèrement. Par conséquent, le commerce extérieur contribue à nouveau positivement à la croissance du PIB.

Grâce à une progression de 0,5% enregistrée au 4^{ème} trimestre, la consommation des ménages français est repartie en légère hausse, avec + 0,4% en 2013, après avoir reculé de 0,4% en 2012.

Malgré le ralentissement des revenus d'activité, le pouvoir d'achat des ménages a progressé de 0,5% en 2013 alors qu'il avait reculé de 0,9% en 2012. En effet, malgré les hausses d'impôts, la faiblesse de l'inflation (0,7%) impacte favorablement le pouvoir d'achat.

Avec 15,1 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise au cours de l'année 2013, le marché de l'investissement reste soutenu, en légère progression par rapport à 2012 et en ligne avec la moyenne de ces dix dernières années.

Le marché de l'investissement en commerces, essentiellement animé par les investisseurs institutionnels nationaux, atteint 3,6 milliards d'euros en 2013 (23% du marché de l'immobilier d'entreprise). Si ce chiffre est stable par rapport à 2012, il est nettement supérieur à la moyenne de longue période (+ 15%).

Un tiers des investissements se sont concentrés sur les pieds d'immeubles à Paris intramuros. Les taux de rendement exigés pour ces actifs parisiens bien situés évoluent entre 4% et 5%.

1,5 milliard d'euros (41% des investissements) se sont concentrés en régions : la moitié sur des centres commerciaux, 20% sur des parcs d'activités commerciales. Les taux de rendement sur les centres commerciaux « prime » se sont compressés d'environ 25 points de base pour se situer dans une fourchette de 4,75% à 5,25%. Quant aux parcs d'activités commerciales, les taux de rendement pour les meilleurs produits sont stables entre 5,5% et 6%.

Élément favorable pour les commerçants, la hausse de l'indice ICC est stoppée avec une diminution sur un an de 2,2%. La hausse de l'ILC est quant à elle très

contenue à + 0,28% sur un an. Cela permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort dans un contexte où leurs trésoreries restent tendues.

La sélectivité des enseignes en termes d'emplacement et de flux ne se dément pas. En outre, la qualité intrinsèque du local commercial et les charges deviennent des éléments prépondérants dans le choix d'un site. Par conséquent, le marché est plus que jamais bipolaire, avec de nombreux sites secondaires délaissés. Les sites « 1 bis » continuent néanmoins de tirer leur épingle du jeu, car ils permettent d'obtenir à la fois une bonne qualité d'emplacement et des niveaux de loyers plus raisonnables.

Dans ce contexte, le marché rencontre une pénurie d'offres de qualité, ponctuellement atténuée par des cessions liées aux difficultés d'indépendants ou de grandes enseignes. Pour la plupart de ces dernières néanmoins, l'heure n'est pas au développement mais à la préservation de la rentabilité et à la rationalisation du parc de boutiques.

La fin de l'année 2013 a été particulièrement favorable aux zones commerciales de périphérie, qui ont enregistré les plus fortes hausses d'activité au dernier trimestre (+ 2,4% pour les moyennes surfaces et les boutiques en galerie marchande), devant les boutiques de centres commerciaux de cœur de ville (+ 1,4%).

Les loyers des commerces de périphérie sont stables. Si les loyers aux meilleurs emplacements peuvent atteindre 220 €/m², les sites secondaires souffrent néanmoins considérablement.

Les ouvertures de nouveaux parcs d'activités commerciales ont été nombreuses en 2013, et à la fin de l'année, 2,73 millions de m² de projets de commerce en périphérie sont recensés. Cette grande quantité de projets n'est pas sans faire peser un risque de suroffre commerciale.

La bipolarité se retrouve nettement pour ce qui concerne les centres commerciaux, avec une dichotomie forte entre les meilleurs d'entre eux qui drainent le plus de visiteurs (et où les loyers au m² continuent à augmenter, parfois jusqu'à 2 000 €/m²), et les centres secondaires, où les bailleurs doivent consentir des efforts commerciaux considérables pour éviter l'augmentation de la vacance.

La fin 2013 a été marquée par de nombreuses ouvertures de centres commerciaux, et les projets continuent de totaliser 1,7 million de m², dont 59% ont déjà obtenu leurs autorisations commerciales.





ÉDITORIAL

En matière d'immobilier de bureaux, l'Ile-de-France concentre près de 80% des investissements, avec un volume de 8,9 milliards d'euros. Malgré la nouvelle baisse du nombre total des transactions (393 en 2013, 421 en 2012 et 451 en 2011), 36 transactions supérieures à 100 millions d'euros ont soutenu le marché.

Le volume des investissements réalisés dans Paris intra-muros est en forte diminution par manque de produits (- 39%) mais cette chute est compensée par une bonne activité en première couronne. L'offre est plus abondante sur les marchés périphériques avec des actifs de taille importante et une perspective de taux de rendement plus attractive qu'à Paris. Le taux de rendement « prime » dans le Quartier Central des Affaires parisien est de 4,25% à comparer avec les actifs de bonne qualité situés en première couronne qui se négocient entre 5,75% et 6,25%. A l'opposé, les actifs les plus risqués du marché de la deuxième couronne sont délaissés par les investisseurs, quel que soit le taux. L'obsolescence d'un immeuble, un état locatif peu sécurisé, une mauvaise localisation sont autant de critères qui peuvent disqualifier un immeuble sur le marché.

La demande placée a été faible tout au long de l'année avec 1 844 000 m² en Ile-de-France et inférieure à la moyenne décennale, soit un repli de 17% par rapport à 2012 et 25% par rapport à 2011. La croissance économique attendue pour 2014 devrait être trop faible pour relancer la consommation de surfaces de bureaux et faire diminuer le stock. La recherche d'économie sur le loyer se fait essentiellement par la renégociation des baux, ce qui limite fortement le mouvement des entreprises. Depuis quelques mois, les bailleurs, craignant de mettre du temps à retrouver un locataire, sont disposés à accepter des baisses de loyer et des mesures d'accompagnement, parfois même avant la fin du bail.

La pression à la baisse sur les valeurs locatives se confirme. Le loyer « prime » parisien se négocie autour de 705 €/m²/an dans Paris QCA contre 770 €/m² un an plus tôt. Le loyer facial de Paris QCA aurait ainsi baissé d'environ 10% depuis 1 an. A la Défense, le loyer prime continue d'être facialement affiché au-dessus de 500 €/m² par les gros opérateurs qui mettent leurs nouvelles tours sur le marché. Dans les faits, la plupart des loyers se négocient autour de 400 €/m² et les très grands utilisateurs sont absents de ce marché.

Pour les produits plus ordinaires, on assiste à un ajustement à la baisse des valeurs locatives faciales de l'ordre de 10% à 15%. Cette pression à la baisse pourrait continuer avec l'offre locative qui augmente en raison d'un nombre important de livraisons à venir en particulier dans le Croissant Ouest. Le loyer moyen en Ile-de-France est de 312 €/m².

Le taux de vacance en Ile-de-France est de 7,5%. Il y a toujours de fortes disparités selon les secteurs géographiques et les nombreuses livraisons récentes et à venir dans le Croissant Ouest viennent gonfler le stock. Dans Paris, le taux de vacance est d'environ 5%. Les secteurs périphériques connaissent plus de difficultés : Neuilly-Levallois (12%) La Boucle Nord (> 14,8%), et le secteur de Péri-Défense (16,3%) sont les 3 secteurs qui ont le taux de vacance le plus marqué en Ile-de-France. L'offre immédiate de bureaux disponibles en Ile-de-France est en hausse significative d'environ 5% sur un trimestre. Dans ce contexte favorable aux locataires, les valeurs locatives devraient rester orientées à la baisse, y compris pour les immeubles neufs et « prime ».

- L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011). Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI de logements éligibles aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Deficit foncier et au démarrage des SCPI Duflo.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.



ÉDITORIAL



• Eu égard à l'environnement incertain, PIERRE PLUS a démontré sa capacité de résistance en 2013, avec des performances en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation et de distribution de revenus qui méritent d'être soulignées.

- Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 4% en 2013, représentant un montant de souscriptions nettes de 9,9 millions d'euros.
- Dans un contexte où la compétition pour investir dans les bons actifs est exacerbée, les prospections engagées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation d'une acquisition d'un immeuble de bureaux récent pour un montant de 7,4 millions d'euros. D'une superficie de près de 90 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 173 locataires localisés sur 71 sites.

A la clôture de l'exercice, PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement à hauteur de 1,2 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 a progressé de 0,84% à périmètre constant. La valorisation globale hors droits du patrimoine, dont près d'un tiers a été acquis en 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 morose, le taux d'occupation financier est resté à un niveau élevé, en moyenne à 98,64% sur l'exercice.
- Le taux de distribution pour 2013 (distribution 2013/prix acheteur moyen 2013) s'élève à 4,73%. Cette performance reste notable et supérieure aux autres placements avec un profil de risque similaire. Par ailleurs, le report à nouveau (réserves), a été fortement conforté en mois de distribution par part, et représente à la clôture de l'exercice 2,5 mois de distribution.
- Sur une plus longue période, le taux de rendement interne de PIERRE PLUS, calculé par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établit à 11,14% sur 15 ans, en ligne avec celui de l'ensemble des SCPI d'entreprise, inférieur aux foncières cotées (12,5%) mais nettement supérieur à celui de l'or (8,1%), des actions françaises (4,9%), des Sicav obligataires (3,7%), du Livret A (2,5%) ou des Sicav monétaires (2,2%).

• C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

L'Assemblée générale extraordinaire de PIERRE PLUS, en date du 28 juin 2011, a approuvé à 97,17% une résolution visant au maintien de votre société sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCI.

- La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer. Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014.

Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. Cet organe de contrôle a été sélectionné par CILOGER durant le quatrième trimestre 2013, dans le cadre d'une procédure de consultation et d'un examen attentif de l'incidence sur les coûts de gestion de votre SCPI.

La ratification de la nomination du dépositaire fait l'objet d'une résolution soumise à votre approbation dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures citons notamment, la possibilité pour les SCPI d'acquérir des parts de SCI et non plus seulement des immeubles en direct, l'abaissement du délai de détention minimal des actifs de 6 ans à 5 ans, la possibilité d'arbitrer certains immeubles sans délai de détention minimal (dans la limite annuelle de 2% du patrimoine), la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'Assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en Assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2013

■ Chiffres clés

- Année de création :	1991
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	3 136
- Nombre de parts :	228 706
- Capital social :	139 510 660 €
- Capitaux propres :	207 687 515 €
- Capitaux collectés :	227 980 180 €
- Prix de souscription de la part :	1 066,00 €
- Capitalisation au prix de souscription :	243 800 596 €
- Prix de retrait de la part :	969,31 €
- Parts en attente de retrait :	Néant

■ Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	71
- Nombre de baux :	173
- Surface :	90 016 m ²
- Taux moyen annuel d'occupation financier :	98,64%
- Taux moyen annuel d'occupation physique :	98,65%

■ Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2013 :	17 620 897 €
dont loyers :	15 069 354 €
- Résultat de l'exercice :	12 608 833 €
	soit 57,63 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
- Revenu distribué :	11 030 381 €
	soit 50,40 € par part (pour un associé ayant jouissance au 1 ^{er} janvier 2013)

■ Indicateurs de performance

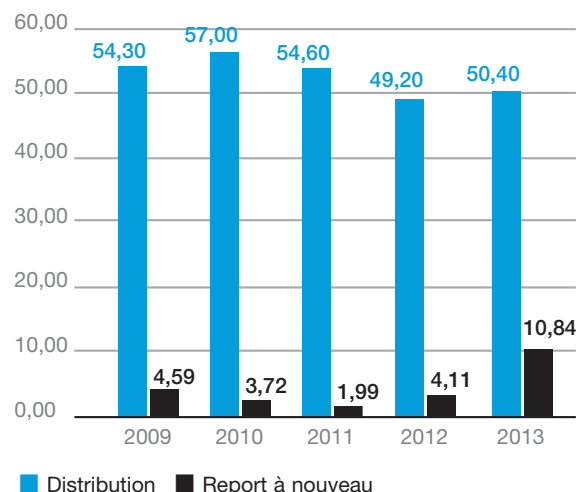
- Taux de distribution/ valeur de marché 2013 :	4,73%
- Variation du prix acquéreur moyen :	0,95%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2003-2013) :	7,17%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1998-2013) :	11,14%

■ Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	207 687 515	908,10
Valeur vénale / expertise	213 179 000	932,11
Valeur de réalisation	215 762 401	943,41
Valeur de reconstitution	251 629 012	1 100,23

■ Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



LE PATRIMOINE IMMOBILIER



La politique d'investissement

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

Afin d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme

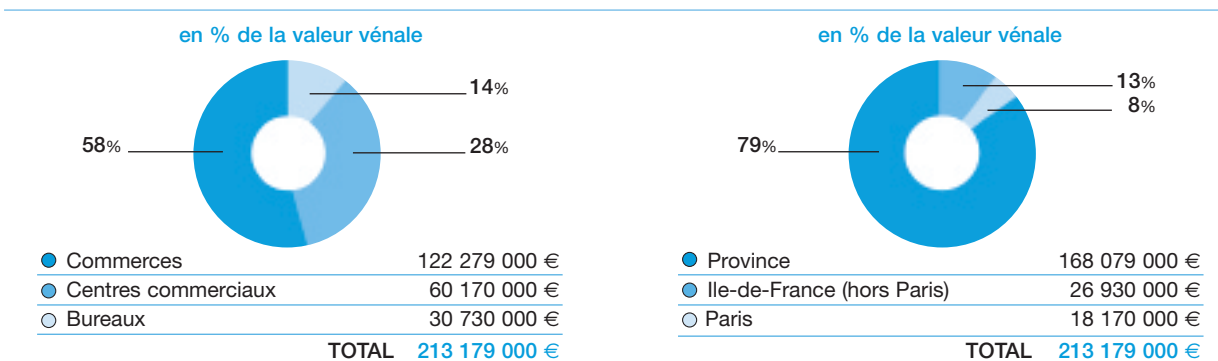
du patrimoine, la politique d'investissement de PIERRE PLUS vise à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié sur le plan économique et géographique.

Elle investit 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.

Répartition géographique du patrimoine

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de PIERRE PLUS est constitué de 71 immeubles pour une superficie de 90 016 m², localisés en valeur vénale à 79% en province et 21% en Ile-de-France.

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 86% et de bureaux à hauteur de 14%.



Évolution du patrimoine

Au cours de l'année 2013, en liaison avec les souscriptions réalisées et le solde à investir, un investissement et un arbitrage ont été concrétisés. En cinq années, le patrimoine de PIERRE PLUS a vu sa taille multipliée par près de 3,5 en valeur vénale, améliorant ainsi la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Les cessions de l'exercice

Un arbitrage d'opportunité a été effectué durant l'exercice. Il concerne la Galerie Commerciale de Gonfreville-L'Orcher (76), dont PIERRE PLUS détenait une quote-part de 8%.

Cet ensemble immobilier se compose d'une galerie commerciale de 53 lots d'une surface locative totale de 8 027 m². Construit en 1995, il a été acquis par PIERRE PLUS en indivision et en état futur d'achèvement.

L'acte authentique de vente a été signé le 25 novembre 2013 pour un prix de 60 300 000 euros net vendeur, dont 4 824 000 euros revenant à PIERRE PLUS selon sa quote-part (l'expertise annuelle au 31 décembre 2012 ressortait à 4 549 906 euros).

Cette cession fait ressortir une plus-value comptable de 3 324 016 euros, soit 222% par rapport au prix de revient (1 499 984 euros). Compte tenu d'un impôt sur les plus-values de 303 481 euros, d'honoraires de cession de 63 732 euros et d'une commission d'arbitrage de 24 120 euros, la plus-value nette portée au compte « Plus ou moins-values sur cession d'immeubles » est de 2 932 683 euros, soit 12,82 euros par part présente au 31 décembre 2013.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Les investissements de l'exercice

Les caractéristiques du marché de l'investissement en commerces, très concurrentiel et focalisé sur les actifs répondant à la stratégie d'investissement de PIERRE PLUS, 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).

Si 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.

L'investissement réalisé durant l'exercice en est une illustration.

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et les montants de capitaux à investir, ont abouti à la réalisation d'une acquisition d'un immeuble de bureaux récent pour un montant de 7,4 millions d'euros actes en mains, en adéquation avec la stratégie d'investissement, tant en termes de valorisation patrimoniale que de sécurité de revenus.

• SAINT-PRIEST (69) : Immeuble « Le Woodstock »

L'acquisition de cet immeuble de bureaux à Saint-Priest (69) a été concrétisée le 3 juin 2013, pour un prix de 7,4 M€ et sur la base d'un taux de rendement immobilier de 7,6%.

Il est situé au sein du « Parc Technologique », pôle tertiaire majeur de l'agglomération lyonnaise qui bénéficie d'un environnement de qualité reconnue et d'une accessibilité privilégiée.

L'immeuble, livré en 2008 par Bouygues, offre une surface locative de 3 700 m² et comporte 148 places de parking dont 30 en intérieur. Il compte trois locataires de premier plan (Assystem, Somfy et Aigle), de nature à assurer une pérennité des revenus locatifs.

L'emploi des fonds

Compte tenu de la collecte, de l'investissement et de l'arbitrage réalisés en 2013, PIERRE PLUS est au 31 décembre 2013 en situation de surinvestissement à hauteur de 1 165 367 euros.

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, et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 3 754 euros sur l'exercice.

En euros

	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	218 070 644	9 909 536	227 980 180
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	474 951	2 932 683	3 407 634
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 21 515 582	- 1 316 220	- 22 831 802
- Achat d'immeubles	- 201 897 124	- 7 461 622	- 209 358 746
+ Vente d'immeubles	1 485 049	1 499 984	2 985 033
- Frais d'acquisition	- 5 314 492	620	- 5 313 873
- Divers ⁽¹⁾	1 545 530	420 677	1 966 207
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 7 151 025	5 985 658	- 1 165 367

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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



Valeurs significatives du patrimoine

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

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

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

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

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	206 373 713		
Valeur comptable nette	206 373 713		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	213 179 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	206 373 713		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 269 598		
- Autres éléments d'actifs	2 583 401	2 583 401	2 583 401
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		213 179 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			226 399 000
- Commission de souscription théorique			22 646 611
TOTAL GLOBAL	207 687 515	215 762 401	251 629 012
NOMBRE DE PARTS	228 706	228 706	228 706
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	908,10	943,41	1 100,23

La valeur de reconstitution par part à 1 100,23 euros est supérieure de 3,2% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2013 (1 066,00 euros).

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation hors droits 2013/2012 en %
Galeries commerciales	60 648 517	60 170 000	- 0,79	63 901 000	63 439 906	- 5,15
Commerces	115 164 774	122 279 000	6,18	129 863 000	121 624 000	0,54
Bureaux	30 560 422	30 730 000	0,55	32 635 000	23 620 000	30,10
TOTAUX	206 373 713	213 179 000	3,30	226 399 000	208 683 906	2,15

Le patrimoine de PIERRE PLUS enregistre une progression de 0,84% à périmètre constant, révélatrice de la capacité de résistance du patrimoine dans un environnement incertain et de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés. En intégrant l'acquisition et la cession de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 2,15%.

Au 31 décembre 2013, les valeurs d'expertise hors droits (valeur vénale) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 3% et 10% à leur prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La gestion immobilière

Dans un climat économique incertain, notamment marqué par une stagnation de la consommation des ménages et des tensions sur la trésorerie des commerçants, le taux d'occupation financier progresse par rapport à l'exercice précédent, et est en moyenne à 98,64% sur l'exercice. Son niveau très élevé reflète la stratégie de PIERRE PLUS, fondée sur l'accompagnement des locataires en place et la recherche de nouveaux locataires pérennes.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2012 et 2013, les loyers quittancés se sont élevés sur l'exercice à 15 069 354 euros contre 13 129 686 euros l'exercice précédent (+ 15%).

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (80%) 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 : 80%
- France - enseignes indépendantes : 20%

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 98,93% au quatrième trimestre 2013, en légère diminution toutefois d'une année à l'autre (99,12% au 31 décembre 2012).

En revanche, le taux d'occupation financier moyen 2013 ressort à 98,64%, en progression par rapport à celui de l'année précédente (97,98%).

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il est en moyenne relativement stable à 98,65% sur l'exercice, contre 98,96% l'année précédente.

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), s'établit à 95,3%.

Locations et libérations

Sur l'exercice, deux locaux, représentant 49 m², ont été libérés suite à des congés.

Sept locations et relocations portant sur des locaux commerciaux, dont une sur un local libéré durant l'exercice, ont été effectuées. Au total ces locations et relocations ont porté sur 380 m² pour un total de loyers en année pleine de 139 500 euros, en progression de 50% par rapport aux loyers précédents, compte tenu de la location de certains lots vacants lors de l'acquisition.

Par ailleurs, dix-neuf baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 6 005 m² pour un total de loyers en année pleine de l'ordre de 983 000 euros, en progression de 1% par rapport aux loyers précédents.

Au 31 décembre 2013, 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 1 202 m², s'élève à 71 600 euros (hors deux locaux faisant l'objet d'une garantie locative pour 103 000 euros).

Impayés

Les impayés significatifs concernent trois locaux commerciaux pour un montant total de 495 000 euros. Des actions, telles que la signature d'un protocole d'accord ou un renouvellement de bail avec un loyer plus en phase avec le marché, sont en cours pour accompagner les locataires et apurer ces impayés.

Litiges

Le litige le plus significatif concerne le local parisien de la rue Mazarine (6^{ème}).

Les démarches amiables avec le syndicat des copropriétaires se poursuivent. Une nouvelle réunion de médiation doit intervenir dans le courant du mois de janvier 2014.

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 19% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 12 608 833 euros, avec des immobilisations locatives qui ont globalement augmenté en valeur vénale de 2%. Pour un associé ayant la jouissance de sa part au 1^{er} janvier 2013, le revenu brut distribué s'élève pour une part à 50,40 euros, en hausse de 2,4% par rapport à 2012 et à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 57,63 euros. Parallèlement, les réserves ont été sensiblement renforcées à 2,5 mois de distribution.

Le revenu brut trimestriel distribué par part a été augmenté à 12,90 euros à compter du troisième trimestre 2013, contre 12,30 euros les deux trimestres précédents.

La forte collecte de l'exercice 2011, combinée avec les délais nécessaires pour investir dans des actifs de qualité et la contraction des taux de rendement de ces derniers, avait nécessité un ajustement de la distribution trimestriel en 2012 à 12,30 euros contre 13,65 euros auparavant.

Il convient de rappeler que PIERRE PLUS, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment.

Au total, le revenu distribué en 2013, soit 50,40 euros, en augmentation de 2,4% par rapport à l'exercice précédent, est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 57,63 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 substantiellement renforcé, et porté à 2 mois et demi de distribution à la fin de l'année 2013, contre un mois à la fin 2012 et 0,4 mois à la fin 2011. En valeur absolue par part, il a été multiplié par 5 durant les deux 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 2013, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 479 169 euros, soit 10,84 euros par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2013).

Le prix d'achat moyen de l'exercice (1 066,00 euros), calculé de manière pondérée au cours des souscriptions successives, progresse de 0,95% par rapport à

celui de l'exercice précédent (1 055,98 euros), durant lequel le prix de souscription avait été porté de 1 030,00 euros à 1 066,00 euros à compter du 5 mars 2012.

Ainsi, sur les deux derniers exercices, le prix moyen progresse de 3,48%, à comparer à une variation nationale sur la même période de 3,32% pour les SCPI investies majoritairement en commerces.

Depuis 2008, l'analyse du prix moyen d'achat de PIERRE PLUS fait ressortir une évolution de 8,6%.

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, et malgré l'augmentation du prix moyen, le taux de distribution 2013 de PIERRE PLUS augmente à 4,73% (4,66% en 2012).

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 (5,10%), 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.

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 2013, la performance de PIERRE PLUS est attractive sur le long terme.

Les taux sont de 7,17% et 11,14% 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 (12,5%) il reste supérieur à celui des SCPI (11,1%), de l'or (8,1%), des actions françaises (4,9%), des Sicav obligataires (3,7%), du Livret A (2,5%) ou des Sicav monétaires (2,2%).

Sur 10 ans, seuls les foncières cotées (14,2%) et l'or (9,4%) offrent une performance supérieure.

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





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{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
2009	1 030,00	54,30	1 030,00	5,27%	4,59
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

(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 à 1 030 euros le 1^{er} mars 2008, à 1 066 euros le 5 mars 2012.

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

LE MARCHÉ DES PARTS

L'activité du marché primaire

Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, le nombre de parts a augmenté de 4% en 2013, représentant un montant de souscriptions net de 9,9 M€. Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par deux.

Sur l'exercice 2013, 13 639 parts ont été souscrites par 227 associés, soit une collecte brute de 14 539 174 euros.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 9 909 536 euros, pour 9 296 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2013, le capital social de la SCPI est de 139 510 660 euros.

Le capital est réparti entre 3 136 associés, pour un portefeuille moyen de l'ordre de 77 800 euros (73 parts) au prix de souscription en vigueur.

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 31/12/2009	Société ouverte	82 949	50 598 890	77 050 874
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

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

LE MARCHE 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)
2009	50 598 890	4 318 790	82 949	1 238	688 562	1 030,00
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

(1) Diminué des retraits réalisés

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

L'activité du marché secondaire

En 2013, 4 343 parts détenues par 77 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 4 209 713 euros en valeur de retrait.

Ces retraits sont concentrés sur quinze associés physiques qui représentent la moitié du total des parts retirées.

Signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2013, aucune part n'est en attente de retrait.

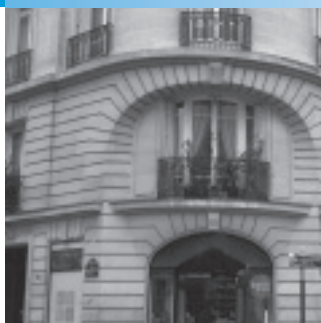
Sur le marché secondaire de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, 48 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 32 558 euros, soit 678,29 euros par part.

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

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,91%, à comparer à 1,4% pour l'ensemble des SCPI à dominante de murs de commerces.

L'évolution des conditions de cessions ou de retraits

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
2009	3 009	3,82%	0	448
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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	206 373 713	213 179 000	200 412 075	208 683 906
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 269 598	-	- 1 097 651	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	205 104 115	213 179 000	199 314 424	208 683 906
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	5 615	5 615	8 945	8 945
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 142 703	1 142 703	810 374	810 374
Autres créances	7 885 351	7 885 351	5 607 508	5 607 508
Provisions pour dépréciation des créances	- 748 870	- 748 870	- 434 167	- 434 167
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	4 500 000	4 500 000	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 106 437	4 106 437	1 304 505	1 304 505
Provisions générales pour risques et charges	- 91 440	- 91 440	- 5 600	- 5 600
Dettes				
Dettes financières	- 2 635 109	- 2 635 109	- 2 554 364	- 2 554 364
Dettes d'exploitation	- 11 579 735	- 11 579 735	- 9 884 980	- 9 884 980
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	2 584 953	2 584 953	- 5 147 778	- 5 147 778
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 1 553	- 1 553	- 4 878	- 4 878
TOTAL III	- 1 553	- 1 553	- 4 878	- 4 878
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	207 687 515		194 161 768	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		215 762 401		203 531 250

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	122 406 870	-	11 433 230	133 840 100
Capital en cours de souscription	11 433 230	-	- 5 762 670	5 670 560
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	75 893 544	-	8 337 000	84 230 544
Primes d'émission en cours de souscription	8 337 000	-	- 4 098 024	4 238 976
Prélèvements sur prime d'émission	- 25 284 544	-	- 894 923	- 26 179 468
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	474 951	-	2 932 683	3 407 634
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	399 881	500 836		900 717
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	12 608 833	12 608 833
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 11 030 381	- 11 030 381
Résultat de l'exercice précédent	10 632 818	- 10 632 818	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 10 131 982	10 131 982	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	194 161 768	-	13 525 747	207 687 515

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2014



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

Compte de résultat au 31 décembre 2013

Produits

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		17 860 937		15 685 061
Produits de l'activité immobilière	17 620 897		15 494 853	
- Loyers	15 069 354		13 129 686	
- Charges facturées	2 551 543		2 365 166	
Produits des activités annexes	240 040		190 208	
Autres produits d'exploitation		1 701 564		3 021 593
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	142 518		37 577	
- Provisions pour grosses réparations	155 538		58 401	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	1 403 453		2 924 534	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	56		1 082	
Produits financiers		5 620		199 941
Produits exceptionnels		-		963
TOTAL DES PRODUITS		19 568 121		18 907 558
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		19 568 121		18 907 558

Charges

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		2 919 847		2 613 767
- Charges ayant leur contrepartie en produits	2 551 543		2 365 166	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	42 222		8 557	
- Grosses réparations	155 538		58 401	
- Autres charges immobilières non récupérables	170 544		181 643	
Charges d'exploitation		4 035 688		5 593 168
- Rémunération de la société de gestion	1 583 953		1 473 894	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	227 007		996 543	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	457 221		382 510	
- Provisions pour grosses réparations	327 485		636 132	
- Provisions pour risques et charges	85 840		5 600	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	24 120		17 940	
- Commissions sur souscription	1 316 220		2 061 262	
- Autres charges d'exploitation	13 843		19 287	
Charges financières		3 754		56 956
Charges exceptionnelles		-		10 849
TOTAL DES CHARGES		6 959 289		8 274 740
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		12 608 833		10 632 818
TOTAL GÉNÉRAL		19 568 121		18 907 558

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.

A compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

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.

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 15 917 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 704 779 euros.

La ligne de crédit mise en place le 22 juin 2009 a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts pour 3 754 euros.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	200 405 584	7 415 745	- 1 493 493	-	206 327 836
- Agencements et installations	6 491	45 877	- 6 491	-	45 877
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	200 412 075	7 461 622	- 1 499 984	-	206 373 713

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	30 560 422	30 730 000	23 125 422	23 620 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	175 813 291	182 449 000	177 286 654	185 063 906
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
TOTAL	206 373 713	213 179 000	200 412 075	208 683 906
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	206 373 713	213 179 000	200 412 075	208 683 906

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses

	Zone géographique (1)	m² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Millau 12000 - Centre commercial Géant Cap du Crès	PR	1 725	2011	5 602 640	-	5 602 640	5 621 895
Sainte-Eulalie 33560 - Galerie commerciale Grand Tour	PR	10 097	2012	55 000 000	45 877	55 045 877	55 000 000
Gonfreville l'Orcher 76000 Parc de l'Estuaire-Porte Océane	PR		Vendu le 25 novembre 2013				1 499 984
TOTAL GALERIES COMMERCIALES		11 822		60 602 640	45 877	60 648 517	62 121 880
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 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
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	2 425	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
Coignières 78310 - 134, route Nationale 10	IDF	1 200	2012	3 136 000	-	3 136 000	3 136 000
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
Cergy-Pontoise 95000 - 4, rue des Galeries	IDF	65	2004	280 706	-	280 706	280 706
Argenteuil 95100 - 44, rue Jean Borderel	IDF	207	2007	560 668	-	560 668	560 668
Pierrelaye 95220 - 234, boulevard du Havre	IDF	1 614	2012	4 155 000	-	4 155 000	4 155 000
Montigny-les-Cormeilles 95370 24, boulevard Victor Bordier	IDF	1 092	2012	2 842 000	-	2 842 000	2 842 000
Saint-Quentin 02000 - 11, rue Adrien Nordet	PR	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
Salon-de-Provence 13000 85, boulevard de la République	PR	111	2007	147 048	-	147 048	147 048
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	1 482	2007	2 575 000	-	2 575 000	2 575 000





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses

	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
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
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
Illkirch Graffenstaden 67000 - 55, route de Lyon	PR	210	2007	224 693	-	224 693	224 693
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
Lillebonne 76000 - 1, place du Général Leclerc	PR	2 551	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		64 613		115 164 774	-	115 164 774	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	-
TOTAL BUREAUX		13 581		30 560 422	-	30 560 422	23 125 422
TOTAL GÉNÉRAL		90 016		206 327 835	45 877	206 373 713	200 412 075

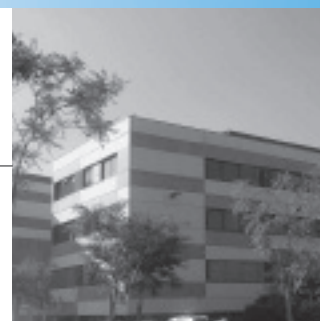
(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France - PR : Province

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.

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	5 615	8 945
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 142 703	810 374
- Créances fiscales	95 904	140 904
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	7 204 351	4 542 676
- Autres créances	585 095	923 927
TOTAL GÉNÉRAL	9 033 669	6 426 827

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Dettes		
- Dettes financières	2 635 109	2 554 364
- Dettes fournisseurs	1 313 793	1 326 613
- Dettes sur immobilisations	-	270
- Autres dettes d'exploitation	172 615	129 614
- Dettes aux associés	2 975 685	3 649 893
- Dettes fiscales	547 562	406 865
- Autres dettes diverses	6 570 080	4 371 724
TOTAL GÉNÉRAL	14 214 844	12 439 343

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	434 167	457 221	136 175	6 343	748 870
- Grosses réparations	1 097 651	327 485	-	155 538	1 269 598
- Autres risques et charges	5 600	85 840	-	-	91 440

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	45 447	54 770
- Solde de charges de redditions (1)	20 932	34 268
- Charges sur locaux vacants	59 309	36 667
- Charges non récupérables	44 856	55 937
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	170 544	181 643

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 18 894 euros pour l'année 2013.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	1 206 620	1 217 121
- Charges immobilières refacturables	1 303 523	1 168 755
- Autres charges refacturables	41 401	- 20 710
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 551 543	2 365 166

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	20 433	19 965
- Honoraires Experts immobiliers	33 000	29 283
- Honoraires de commercialisation	61 642	-
- Cotisations AMF	1 628	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	- 620	863 271
- Autres frais	23 179	26 347
- Contribution Économique Territoriale	87 744	56 177
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	227 007	996 543



LES AUTRES INFORMATIONS

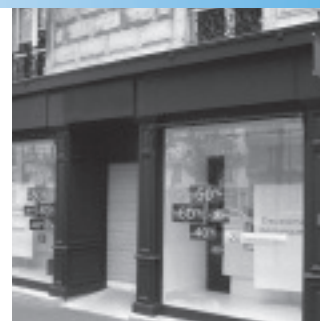
Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

En euros

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ 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	62,75	94,05%	67,89	98,19%	51,40	79,88%	63,76	97,10%	68,87	98,40%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,59	3,88%	0,12	0,17%	4,07	6,33%	0,97	1,48%	0,03	0,04%
- Produits divers	1,39	2,08%	1,13	1,64%	8,87	13,78%	0,93	1,42%	1,10	1,57%
TOTAL DES PRODUITS	66,72	100,00%	69,14	100,00%	64,34	100,00%	65,66	100,00%	70,00	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	7,74	11,61%	6,73	9,73%	6,17	9,58%	7,16	10,90%	7,24	10,34%
- Autres frais de gestion	0,96	1,45%	1,25	1,81%	0,99	1,55%	1,16	1,76%	0,83	1,19%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 0,26	- 0,39%	0,25	0,36%	0,21	0,33%	0,33	0,50%	0,90	1,29%
- Charges locatives non récupérées	0,92	1,39%	1,29	1,87%	1,64	2,55%	0,88	1,34%	0,78	1,11%
Sous-total charges externes	9,89	14,83%	9,52	13,78%	9,01	14,01%	9,52	14,50%	9,75	13,93%
- Provisions nettes pour travaux	1,91	2,87%	1,81	2,62%	1,18	1,84%	2,81	4,27%	0,79	1,12%
- Autres provisions nettes	0,56	0,84%	0,66	0,95%	- 0,50	- 0,78%	1,70	2,59%	1,83	2,62%
Sous-total charges internes	2,47	3,71%	2,47	3,58%	0,68	1,06%	4,51	6,86%	2,62	3,74%
TOTAL DES CHARGES	12,37	18,54%	12,00	17,35%	9,69	15,07%	14,03	21,37%	12,37	17,67%
RÉSULTAT	54,35	81,46%	57,14	82,65%	54,65	84,93%	51,63	78,63%	57,63	82,33%
Variation report à nouveau	0,03	0,05%	0,12	0,17%	0,04	0,06%	2,28	3,48%	6,90	9,86%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	54,30	81,39%	57,00	82,44%	54,60	84,86%	49,20	74,93%	50,40	72,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	54,06	81,03%	56,96	82,39%	53,77	83,57%	48,57	73,97%	50,40	72,00%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 80 349 parts pour l'exercice 2009, 86 890 parts pour l'exercice 2010, 142 788 parts pour l'exercice 2011, 205 935 parts pour l'exercice 2012 et 218 801 parts pour l'exercice 2013.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER



La gérance de PIERRE PLUS est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

- **Le contrôle de premier niveau**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 21 et 25 des statuts, notre rapport sur la gestion de PIERRE PLUS pour l'année 2013.

Votre Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises, les 28 juin, 14 octobre, 16 décembre 2013, et 7 mars 2014, afin d'examiner les comptes de l'exercice précédent et 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 2013 notre SCPI a poursuivi sa croissance de manière modérée : augmentation du capital nominal de 4%, à comparer aux chiffres de 10% en 2012 et 90% en 2011.

Ce pourcentage qui correspond à 9,9 millions d'euros de collecte se situe dans la zone basse d'une croissance maîtrisée. Idéalement, une fourchette de 10% à 20% nous permettrait, adossée aux possibilités d'endettement, de viser des actifs d'une autre typologie.

Durant l'exercice 2013, les échanges ont continué sur les questions du surinvestissement, l'utilisation des fonds, le délai d'entrée en jouissance des parts nouvelles. Ils amèneront la société de gestion à modifier en 2014 le délai d'entrée en jouissance des nouvelles parts créées (ramené de 4 mois à 3 mois).

Comme les années précédentes, le taux d'occupation financier moyen, à 98,64%, continue de présenter un caractère exceptionnel dans le taux et la durée. Le taux d'impayé est inférieur à 3%, avec espoir de récupérer sur le moyen terme tout ou partie de ces sommes.

Le résultat par part à 57,63 euros est en augmentation de 11,6%. La distribution de 50,4 euros par part, comparée à celle de 2012 (49,20 €), est en augmentation de 2,4%. 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 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. L'objectif restant fixé à 3 mois, délai qui semble sécurisant et raisonnable.

Concernant les résolutions soumises à votre vote, les numéros 1, 2, 4, 5 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).

Concernant la sixième résolution, je ne peux que vous renouveler ma remarque de l'année dernière, à savoir que si certains associés peuvent estimer qu'il existe une trop grande multiplicité de rémunérations de la société de gestion rendues possibles par la réglementation, il appartient à chaque associé de se prononcer personnellement sur la résolution. Dans ce cadre, la cession de locaux non stratégiques devrait être évoquée avec votre Conseil en 2014.





Enfin, la septième résolution qui concerne la nomination d'un dépositaire par la société de gestion relève d'une obligation légale imposée par la Directive européenne dite AIFM. Dans ce cadre, CILOGER a approché différents dépositaires de la place, et finalement, après débats et négociations, a choisi Société Générale Securities Services (filiale de la Société Générale).

Les nouvelles mesures, qui ont fait l'objet d'une présentation exhaustive aux Présidents des Conseils de surveillance de SCPI lors d'une réunion de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) en avril 2014, entreront en vigueur à compter du mois de juillet 2014.

Elles s'imposent à nous mais présentent un caractère parfois redondant avec les contrôles déjà existants, et un coût supplémentaire dès l'exercice 2014 qui prendra plein effet sur l'exercice suivant.

Ces points feront l'objet d'une étude plus approfondie lors d'un prochain Conseil de surveillance, et la société de gestion vous en tiendra informés, notamment dans le bulletin trimestriel.

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.

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 Guebrières, le 29 avril 2014

Le Président du Conseil de surveillance

Monsieur Norbert GAILLARD,
Gérant de la SCI La Dague d'Orion
Résidence Oknam - Lieu-dit Raynaud
82230 GENEVRIÈRES
norbertgaillard.pierreplus@laposte.net
Tél./Fax : 05 63 30 69 33
Portable : 06 31 59 40 63

SC CHANG
Représentée par Monsieur Pierre LANG
pierre@fr.oleane.com

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



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 2013, 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 vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation, 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 7 avril 2014

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



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 de 9,2% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 1 583 953 euros ;
- une commission de souscription de 9% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 1 316 220 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 28 juin 2013, 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 l'exercice 2013, ces frais s'élèvent à 24 120 €.

Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2014

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



LES RÉOLUTIONS

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 5 juin 2014

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 2013 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- valeur comptable : 207 687 515 euros, soit 908,10 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 215 762 401 euros, soit 943,41 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 251 629 012 euros, soit 1 100,23 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 2013 à la somme de 139 510 660 euros.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 12 608 832,51 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 900 717,43 euros, forme un revenu distribuable de 13 509 549,94 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 11 030 380,60 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 479 169,34 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 2014.

Pour sa prestation d'arbitrage et de réinvestissement, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de :

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 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.

Septième résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ratifie la nomination par la société de gestion de Société Générale Securities Services - 1-5 rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES, en qualité de Dépositaire de la SCPI.

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 RCS PARIS

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

CILOGER

Société de gestion de portefeuille

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

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

Téléphone : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr