



LA RÉFÉRENCE
PIERRE



PIERRE PLUS

Classique diversifiée



EURO GROUP INVEST
PATRIMOINE
★★★★★

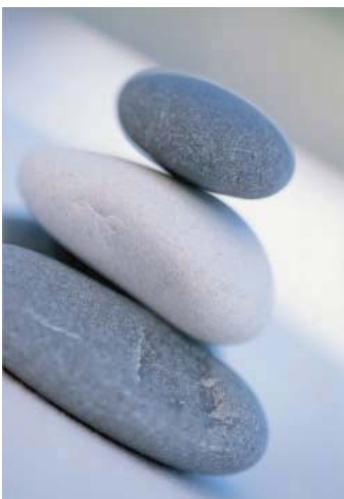
Euro Group Invest Patrimoine

CANNES - PARIS

Tél. : 0 820 222 201

Port. : 06 28 35 87 87

Email : eurogroupinvest@hotmail.fr



Les atouts des SCPI

La tranquillité :

- ✓ La **gestion des investissements** totalement réalisée par des professionnels de l'immobilier.
- ✓ L'exploitation locative des immeubles donne lieu à une **perception régulière de revenus**.
- ✓ L'**effet de taille mutualise les risques locatifs**, géographiques.
- ✓ La sécurité de votre investissement est renforcée car les SCPI sont régies par un **cadre légal et réglementaire très strict**.
- ✓ Avant votre souscription vous **connaissez l'orientation de placement** puisqu'elle est annoncée dans la note d'information.

La souplesse et la simplicité :

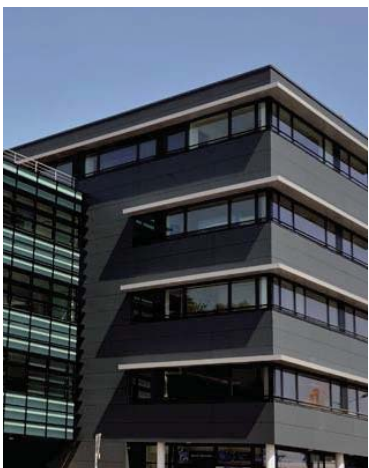
- ✓ L'investissement immobilier **plus accessible**.
- ✓ La simplicité dès la souscription : pas de signature notaire.
- ✓ Le **financement à crédit** est aussi possible jusqu'à 100 % de l'investissement.
- ✓ La possibilité de céder ou transmettre ses parts de SCPI.

Les atouts des SCPI

L'accès optimisé au marché :

- ✓ Accès à tous les types de marchés immobiliers. Par exemple le marché immobilier d'entreprises plutôt réservé aux investisseurs institutionnels devient accessible par le biais de la SCPI.
- ✓ Accès à l'ensemble de l'offre sur le territoire Français correspondant à la politique d'investissement de la SCPI.

Ainsi, le patrimoine de la SCPI s'en trouve diversifié, et valorisé par la possibilité d'investir dans des biens d'exception, et dans des grandes agglomérations ou l'immobilier en direct serait souvent bien trop onéreux.





SCPI
DE RENDEMENT

IZIMMO

Présentation de la SCPI

PIERRE PLUS

Créée en 1991, la SCPI PIERRE PLUS détient au 31/12/2010 51 sites différents situés principalement en région parisienne (22 %) et en province (78 %).

Son patrimoine est essentiellement composé de locaux commerciaux. En valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 89% et de bureaux à hauteur de 11%.

Créée avec un capital initial de 152 449 euros, le capital social de PIERRE PLUS atteint au 31 décembre 2010 la somme de 64 380 620 euros, divisé en 105 542 parts d'une valeur nominale de 610 euros.

Son patrimoine a été occupé quasiment en totalité depuis l'origine. Cette SCPI assure une bonne mutualisation locative et géographique. Sur l'année 2010, la moyenne trimestrielle des taux d'occupation physique et financier est de 100 %.

Un mot sur le gestionnaire

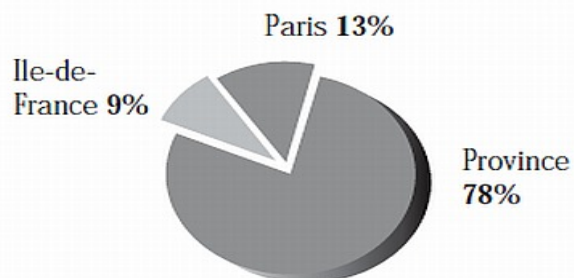
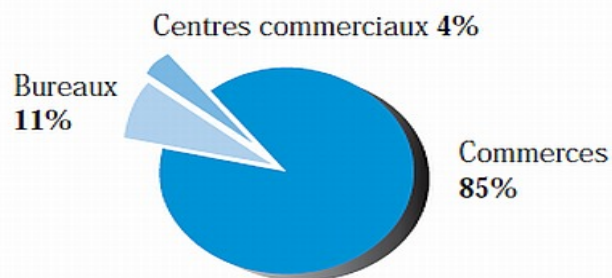
Créée en 1984 sous l'égide de la Caisse des dépôts et consignations, Ciloger fait partie des premières sociétés agréées en 2007 pour gérer les OPCV ; ces produits novateurs mettent en oeuvre de nouvelles règles de gouvernance et bénéficient d'un contrôle renforcé de l'Autorité des marchés financiers.

Ciloger est filiale de GCE Services Immobiliers (45%), SF2 - La Banque Postale (45%) et CNP Assurances (10%), et gère aujourd'hui près de trois milliards d'euros d'actifs immobiliers.

Ciloger se positionne (au 31/12/2010) à la septième place en terme de capitalisation de SCPI sur les 23 sociétés de gestion existantes à cette même date.



Politique d'investissement



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 bureaux, d'activités, de commerce et d'entrepôts.

La politique d'investissement et de gestion locative menée par la société de gestion a toujours été de privilégier des actifs générateurs de valeur ajoutée et de revenus stables.

Les investissements se font 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 grandes métropoles de l'Union Européenne en fonction d'opportunités qui renforceront la sécurité du placement.

Les onze commerces acquis en pleine propriété en 2009, totalisant une surface commerciale de 948m² et cinq emplacements de stationnement, sont loués en majorité à des enseignes nationales, et présentent des surfaces individuelles et des emplacements en adéquation avec les activités concernées, à même d'assurer une qualité et une sécurité des revenus locatifs.

CILOGER a signé le 30 décembre 2010, l'acquisition de deux supermarchés loués à l'enseigne « Casino Supermarché » à Nice (06). Ces commerces totalisent 4 100m² pour un montant d'environ 7,9M euros, soit des taux de rendement de 6,45% et 6,75%. Ils sont exploités depuis plus de vingt ans par le groupe CASINO et bénéficient d'emplacements privilégiés en coeur de ville.

SCPI
DE RENDEMENT

IZIMMO

Votre investissement en quelques points

- Grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine investi à 90% en commerces, PIERRE PLUS confirme sa capacité de résistance, et continue d'afficher d'excellents résultats en termes d'occupation et de rendement.

- Les acquéreurs privilégient les produits sécurisés tels que les commerces pieds d'immeubles et les centres commerciaux de centre-ville.

- PIERRE PLUS assure une très bonne mutualisation locative et géographique.



PIERRE PLUS

SCPI de type	Rendement	Classique diversifiée
Prix de souscription	1 030,00 €	
Minimum de première souscription (en part)	2 part(s)	
Minimum de première souscription (en montant)	2 060 €	
Périodicité des revenus	Trimestriel	
Délais de jouissance	Les parts libérées portent jouissance à compter du 1er jour du 2ème mois qui suit celui de la souscription.	
Durée de placement recommandée	10 ans	
Date de création	01/09/1991	

Revenus / Part

Années	Prix de la part au 01/01	Revenus distribués
2010	1 030,00 €	57,00 €
2009	1 030,00 €	54,30 €
2008	948,00 €	53,40 €
2007	898,00 €	52,20 €
2006	848,00 €	46,65 €
2005	848,00 €	48,75 €

Rendement net prévisionnel * 2011 : 5,30 %

* Estimation non contractuelle, source : CILOGER

Avertissement à l'investisseur

L'investissement en parts de la SCPI PIERRE PLUS est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui seront versés, étant précisé que la SCPI a pour vocation de distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière,
- du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que PIERRE PLUS peut recourir à l'emprunt dans les limites et conditions votées chaque année par l'assemblée générale des associés. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, ou de la revente des parts, sera subordonné au remboursement intégral préalable, ou au montant en cours, de l'emprunt contracté par la SCPI.

