

## AVEC PIERRE PLUS, OUVREZ LE PATRIMOINE DE VOS CLIENTS À LA DYNAMIQUE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE ET DE BUREAU

### ■ Le principe : \_\_\_\_\_

**Créée en 1991, la SCPI PIERRE PLUS est une SCPI diversifiée qui investit en immobilier d'entreprise en France.**

Souscrire des parts de PIERRE PLUS permet à un particulier d'avoir accès à l'immobilier d'entreprise et de diversifier son patrimoine.

La souscription peut être financée par un crédit susceptible de procurer un effet de levier.

### ■ La stratégie : \_\_\_\_\_

**La stratégie de PIERRE PLUS est de constituer un patrimoine diversifié d'immobilier d'entreprise (commerces et bureaux) en région parisienne et dans les grandes agglomérations de province.**

Depuis plusieurs années, PIERRE PLUS investit essentiellement en murs de commerces, sans écarter l'investissement en immobilier de bureaux récents lorsque des opportunités se présentent.

Les acquisitions privilégient le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine.

### ■ Le savoir-faire de CILOGER : \_\_\_\_\_

**Avec une expérience de 30 ans dans la création et la gestion de SCPI, et plus particulièrement dans la gestion et l'acquisition d'immobilier commercial, CILOGER bénéficie d'un réel savoir-faire et se positionne en acteur majeur sur son marché.**

### ■ La conjoncture : \_\_\_\_\_

Dans un climat économique morose, l'engouement est toujours fort pour les actifs commerciaux sécurisés. Les segments les plus animés demeurent les pieds d'immeubles et les centres commerciaux de centre-ville. La forte demande sur ces actifs et l'offre très réduite ont pour conséquence de resserrer les taux de rendement.

En matière d'immobilier de bureaux, l'aversion au risque est également plus que jamais présente, les craintes sur les baisses de loyer entraînant un fort attentisme de la part des investisseurs. Dans ce contexte, la compétition pour les très bons produits, rares sur le marché, demeure forte, particulièrement en région parisienne.

### ■ Le patrimoine : \_\_\_\_\_

**Avec un taux d'occupation financier de 98,93%, le patrimoine immobilier de PIERRE PLUS représente 213 M€ et totalise 62 immeubles majoritairement implantés en province (79%). PIERRE PLUS est composée à 86% de murs de commerces et 14% de bureaux, pour une superficie de 90 016 m<sup>2</sup>.**

Dans un contexte économique perturbé, le nombre (172) et la signature de ses locataires (80% de groupes nationaux), tels que **Casino, Simply Market, GMF, Sinequanone, Princesse tam tam, Casa, Léon de Bruxelles, Cap Gemini ou Boulanger**, lui procure un bon couple rendement/risque.

Un échantillon des acquisitions réalisées par la SCPI est présenté ci-après.



Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine à long terme. Comme tout investissement, l'investissement en parts de la SCPI PIERRE PLUS présente des risques :

- Les dividendes versés dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer en fonction de la conjoncture économique et immobilière ;
- La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital, qui dépend de l'évolution du marché de l'immobilier, du niveau du marché des parts de la SCPI et du niveau d'endettement contracté par la SCPI ;
- La liquidité des parts n'est pas garantie ;
- Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Échantillon d'investissements réalisés par Pierre Plus :



**SAINT-PIRIEST (69)**

- Actif de bureaux au sein du « Pôle Technologique », pôle tertiaire majeur de l'agglomération lyonnaise
- 3 locataires de premier plan : Somfy, Aigle et Assystem
- Date d'acquisition : juin 2013
- Volume de l'investissement : 7,4 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 7,6%



**SAINTE-EULALIE (33)**

- Galerie commerciale Grand Tour 1 (11 300 m<sup>2</sup>) attenante à un hypermarché Leclerc
- Périphérie de Bordeaux
- Au cœur d'une zone à forte commercialité
- 56 locataires à dominante nationale
- Date d'acquisition : avril 2012
- Volume de l'investissement : 55 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 5,81%



**MILLAU (12)**

- Centre commercial Géant Cap du Crès
- 17 boutiques dans la galerie commerciale
- Zone de chalandise captive
- Locataires : plusieurs enseignes nationales (Casa, Jennyfer, Crédit Agricole...)
- Date d'acquisition : décembre 2011
- Volume de l'investissement : 6 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 6,48%



**PORTEFEUILLE - 7 BOUTIQUES**

- Paris (7<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup>), Levallois-Perret (92) et Vincennes (94)
- 7 boutiques pieds d'immeubles implantées dans des zones à la commercialité avérée
- Locataires : majoritairement enseignes nationales (Princesse tam tam, Devernois...)
- Date d'acquisition : décembre 2011
- Volume de l'investissement : 6,3 M€
- Rendement immobilier moyen à l'acquisition : 5,29%



**5 LOCAUX COMMERCIAUX**

- Portefeuille de 5 locaux commerciaux en périphérie parisienne : 77-78-94-95
- Loués à des enseignes nationales : Interior's, Poltronsofa et 4 Pieds, Besson, King Jouet, Dekra et Carglass
- Date d'acquisition : février 2012
- Volume de l'investissement : 15,08 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 6,44%



**TOULOUSE (31) - Chemin de l'Espessières**

- Immeuble de bureaux de 6 528 m<sup>2</sup> livré en 2008
- Situé dans la zone tertiaire Airbus, proche de l'aéroport de Matabiau
- Entièrement loué à la société Sogeti (filiale de Cap Gemini)
- Date d'acquisition : octobre 2011
- Volume de l'investissement : 14,3 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 7,35%



VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE (69) - LEZENNES (59)

- Deux restaurants, l'un neuf et l'autre rénové en 2010
- Situés dans des zones commerciales significatives
- Loués dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans à l'enseigne Léon de Bruxelles
- Date d'acquisition : août 2011
- Volume de l'investissement : 3,25 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 8%



LYON 2<sup>ème</sup> (69)

- 11 boutiques localisées dans l'hypercentre de Lyon (rue Mercière/ rue de la Monnaie)
- Louées en majorité à des enseignes nationales (Sinequanone, Sonia Rykiel...)
- Date d'acquisition : juin 2009
- Volume de l'investissement : 5,2 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 6,77%



BOURGES - SAINT-DOULCHARD (18)

- Parc d'activités commerciales livré en octobre 2009, situé à proximité d'un hypermarché Géant et sa galerie commerciale
- 4 locaux mitoyens (5 980 m<sup>2</sup>) loués à des enseignes nationales : Boulanger, Intérieur's, Mondial Moquette et JYSK
- Date d'acquisition : avril 2009
- Volume de l'investissement : 6,78 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 7,25%



PORTEFEUILLE - 17 COMMERCES

- Portefeuille de 17 commerces (3 995 m<sup>2</sup>) répartis principalement en province (Bordeaux, Strasbourg, Valenciennes, Nice...)
- Principalement loués à l'enseigne d'assurance GMF
- Date d'acquisition : décembre 2007
- Volume de l'investissement : 9,3 M€
- Rendement immobilier moyen à l'acquisition de 6,32%



PARIS 6<sup>ème</sup> - rue Blaise Desgoffe

- Supermarché de proximité à l'enseigne Franprix
- Au cœur d'une zone urbaine dense à fort pouvoir d'achat
- Date d'acquisition : 2004
- Volume de l'investissement : 930 K€



PARIS 14<sup>ème</sup> - boulevard Brune

- Supermarché exploité sous l'enseigne Simply Market (groupe Auchan)
- Dans un environnement très urbanisé composé d'immeubles de logements
- Date d'acquisition : mai 2010
- Volume de l'investissement : 7,1 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 6,80%



Au 31 décembre 2013  
Validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2014

OBJECTIF DE DISTRIBUTION / PRIX DE SOUSCRIPTION 2014 : 5% <sup>(1)</sup>

## Les chiffres clés :

Nombre d'associés	3 136
Prix de souscription	1 066 €
Minimum de souscription	2 parts
Capitalisation	243 800 596 €
Valeur de retrait	969,31 €
Parts en attente de retrait	0
Valeur de réalisation 2013 (sous réserve d'approbation)	215 763 527 € <sup>(2)</sup> (943,41 €/part)
Valeur de reconstitution 2013 (sous réserve d'approbation)	251 629 202 € <sup>(2)</sup> (1 100,23 €/part)

## Les performances :

Objectif de distribution 2014 / Prix de souscription	5% <sup>(1)</sup>
Distribution 2013 / Prix de souscription 2013	4,73%
Variation prix moyen de la part 2013/2012	0,95%
Report à nouveau (réserves)	2 mois et demi de distribution
TRI 7 ans (2005-2012)	7,77% (source IEIF)
TRI 10 ans (2002-2012)	12,43% (source IEIF)

## Les données essentielles :

Date de création	05/08/1991
Visa AMF	N° 04-26 du 21/09/2004
Horizon de placement conseillé	10 ans
Entrée en jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>e</sup> mois suivant la souscription
Périodicité des revenus	Trimestrielle

## Vos contacts :



**Chantaline BIALAS**

Directeur du  
Développement  
Tél. : 01 56 88 93 10  
chantaline.bialas@cioger.com



**Nadia SOLTANI**

Animation commerciale  
CGPI région Ouest  
Tél. : 01 56 88 92 28  
nadia.soltani@cioger.com

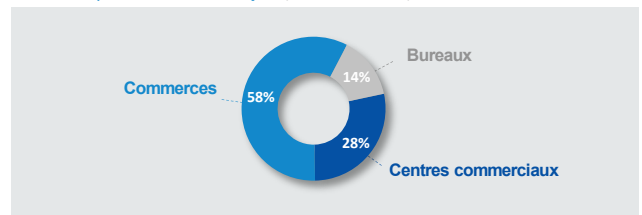


**Nicolas FAVRAUD**

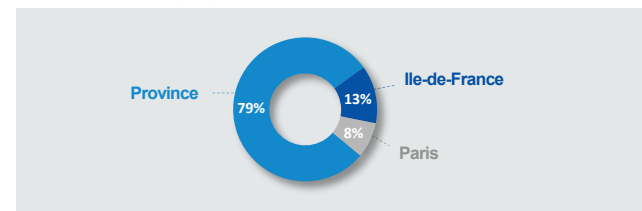
Animation commerciale  
CGPI région Est  
Tél. : 01 56 88 92 91  
nicolas.favraud@cioger.com

## Le patrimoine :

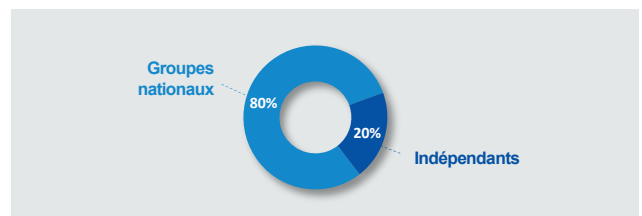
- Taux d'occupation financier : **98,93%** (trimestriel)
- Répartition économique (en valeur vénale)



- Répartition géographique (en valeur vénale)



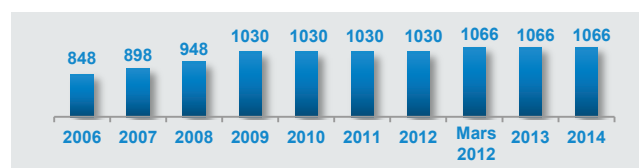
- Répartition par type de locataires (en loyers)



## Revenus brut par part :



## Prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier (en €) :



## À propos de CILOGER :

Créée en 1984, CILOGER conçoit, gère et développe les SCPI et OPCl dédiés notamment aux clients des réseaux Caisse d'Epargne et La Banque Postale. CILOGER est l'acteur de référence dans la conception et la gestion d'OPCl et l'un des leaders du marché des SCPI.

> Actifs sous gestion : **3,86 milliards €** > Nombre d'associés SCPI : **41 000**

Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP 07000043 en date du 10/07/2007 - Siège social : 147 boulevard Haussmann 75008 Paris - © Photos : Droits réservés - CILOGER / Eric Avenel.  
Date d'édition : janvier 2014

Signatory of:



<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix de souscription et du revenu prévisionnel net de frais de gestion. Cet objectif n'est pas garanti et est établi à partir des données estimées (loyers, charges, travaux,...), d'hypothèses de collecte et d'investissement, et des hypothèses locatives bail par bail.  
<sup>(2)</sup> Valeurs qui restent soumises à la validation des Commissaires aux comptes, à l'examen du prochain Conseil de surveillance et à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire.