

PIERRE PLUS

Investissez
indirectement
**dans l'immobilier
d'entreprise**
et diversifiez votre
patrimoine

SCPI à capital variable



AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR PROFILS DE RISQUES

LE RISQUE DE PERTE EN CAPITAL : la SCPI PIERRE PLUS ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

LE RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

LE RISQUE DE MARCHÉ (RISQUE IMMOBILIER) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, PIERRE PLUS investit de manière directe ou indirecte dans des locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerce et d'entrepôts, et à titre accessoire dans d'autres types d'actifs non listés précédemment, dans la limite de 10% de la valeur du patrimoine de la SCPI, situés en région parisienne et dans les grandes agglomérations de province, ainsi que dans les sites les plus adaptés à chacune de ces classes d'investissement et, le cas échéant, dans des pays de la Zone Euro en fonction d'opportunités qui renforceront la sécurité du placement.

LE RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI PIERRE PLUS ne garantit pas la revente des parts.

La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. **La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.**

Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

LE RISQUE LIÉ AU CRÉDIT : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement*, est fixé à « 120% ». L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute*, est fixé à « 140 % ».

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui

pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

LE RISQUE DE CONTREPARTIE : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires. La SCPI PIERRE PLUS s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

LE RISQUE LIÉ À LA SOUSCRIPTION À CRÉDIT : comme pour l'investissement immobilier en direct, vous pouvez financer l'achat de vos parts de SCPI par l'emprunt. Vous pouvez, sous certaines conditions, déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt. À noter que le recours à l'emprunt doit être envisagé en intégrant les caractéristiques propres à ce mode de financement. Le recours à l'emprunt doit toutefois faire l'objet d'une analyse de votre situation personnelle et de votre projet. La baisse de la valeur des parts ou du revenu perçu ne vous décharge pas de l'obligation de remboursement de l'emprunt souscrit et des intérêts afférents, ce qui peut vous conduire à faire face aux obligations du crédit par vos autres revenus et/ ou votre épargne. **Il est rappelé que le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la période d'investissement.** En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement de vos parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente de ces parts, ce qui pourrait entraîner une perte de capital et la déductibilité des intérêts de l'emprunt au titre des exercices antérieurs. **À terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'était pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, vous devriez payer la différence.**

RISQUE DE DURABILITÉ : ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

*La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute et fondées sur l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale de la SCPI.

Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise avec la SCPI **PIERRE PLUS**

UNE DIVERSIFICATION DE VOTRE PATRIMOINE DÈS 2 196 €⁽¹⁾

En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée minimum d'investissement de dix ans, diversifiez vos placements et constituez-vous un capital en investissant dans l'immobilier d'entreprise, une classe d'actifs incontournable dans la gestion de patrimoine.

(1) 2 196 € soit 2 parts à 1 098 € : minimum de souscription.

UN INVESTISSEMENT SIMPLIFIÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Accédez au marché de l'immobilier d'entreprise. L'achat d'un immeuble de bureaux ou un commerce étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers d'investir indirectement, dans ce secteur, pour un montant limité.

DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS NOTAMMENT EN VUE DE LA RETRAITE

Percevez chaque trimestre des revenus potentiels complémentaires susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine. La SCPI est un placement qui doit s'envisager sur le long terme (dix ans au minimum) pour bénéficier de ses atouts ; cette durée de placement tient aux caractéristiques de l'immobilier d'entreprise et à ses cycles conjoncturels, liés à la croissance économique.

AUCUN SOUCI DE GESTION, EN CONTREPARTIE DE FRAIS

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier, les investissements et la gestion du patrimoine sont réalisés, en contrepartie d'une commission de gestion, par la société de gestion AEW qui bénéficie de près de 40 ans d'expérience.

UN CADRE ORGANISÉ

- La société de gestion AEW gère la SCPI en contrepartie de frais, notamment le fonds, les investissements immobiliers, la gestion locative des immeubles, la distribution de revenus, la communication aux associés (bulletin d'information et rapport annuel d'activité).
- Un Conseil de Surveillance assiste la société de gestion, et opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.
- Une Assemblée Générale réunit chaque année les associés, vote les résolutions et approuve les comptes.
- Un Commissaire aux comptes contrôle et certifie les comptes annuels de la SCPI.
- Un dépositaire complète le dispositif de contrôle de la gestion de la SCPI dans les conditions prévues par la législation et la réglementation applicables.
- Un expert immobilier indépendant valorise le patrimoine chaque année.

Photo : Bureaux - commerce - Louvain/Belgique – Crédit : Vivian Hertz Photography – Exemple d'investissement qui ne présume pas des investissements futurs

Stratégie



Pierre Plus investit dans des locaux à usage de commerces, bureaux, d'activités et d'entrepôts et, à titre accessoire, dans la limite de 10% de la valeur du patrimoine, dans d'autres types d'actifs immobiliers. En France, en région parisienne et dans les grandes agglomérations de province, ainsi que dans les sites les plus adaptés à chacune de ces classes d'investissement et, le cas échéant, dans des pays de la zone euro, en fonction d'opportunités qui renforceront la sécurité du placement.

Le patrimoine

Au 30/09/2022

679 M€

de patrimoine immobilier
(valeur estimée hors droits)

166 sites **232 238** m²

402 baux **93,14 %**
Taux d'occupation financier



Source : AEW



Année d'acquisition : 2018 / © Fotografia Merichan



Année d'acquisition : 2017 / © Kerstin Leicht



Année d'acquisition : 2019 / © crédit. Maurine Tric



Année d'acquisition : 2022 / © AEW



Année d'acquisition : 2017 / © Vivian Hertz Photography



Année d'acquisition : 2018 / © MPI/Clandoeil.fr

Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Aperçu du patrimoine immobilier de Pierre Plus

Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription	1 098 €
Minimum de souscription	2 parts, soit 2 196 €
Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur	9% HT (soit 10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, (prime d'émission incluse) dont une partie peut être rétrocédée au distributeur
Jouissance des parts	1 ^{er} jour du deuxième mois suivant celui au cours duquel la souscription* est réalisée

* Délai courant à compter de la validation de la souscription par AEW

Retrouvez toutes les informations et l'ensemble des documents sur le site internet : www.aewpatrimoine.com

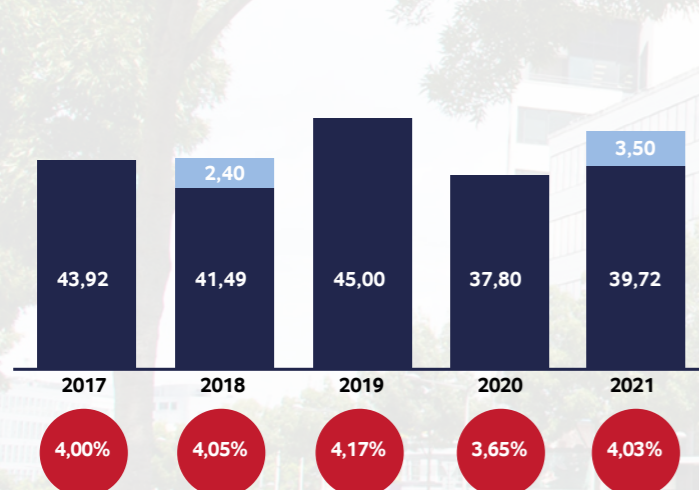
MODALITÉS DE CESSIION

Valeur de retrait	999,18 € par part
Frais de sortie	Néant
Commission de cession sur les parts	• Sans intervention de la société de gestion ou intervenant par voie de succession ou donation : un forfait de 108,33 euros HT (soit 130 euros TTC au taux de TVA en vigueur)
Redevable : acquéreur de parts	Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement

LA DISTRIBUTION depuis 5 ans

Source : AEW

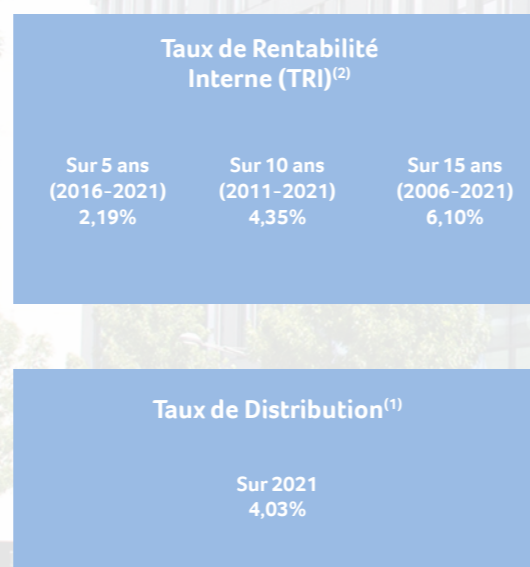
Plus-value distribuée par part en euros
Distribution brute par part en euros
Taux de distribution⁽¹⁾



LES PERFORMANCES au 31/12/2021

Source : AEW

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures



Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme, 10 ans au minimum. L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

(1) Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre, d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé, et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année « n ». Concernant PIERRE PLUS, un associé bénéficie d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, qui s'apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle. Les revenus fonciers belges supportent une imposition locale définitive (l'associé ne supporte pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficie donc pas d'un crédit d'impôt).

(2) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW. Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période. Le TRI de PIERRE PLUS doit s'apprécier en tenant compte que le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole.

Photo : bureaux - 25, avenue Carnot - Massy (91) / Année d'acquisition : 2019 / © Maurine Tric - Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs

PIERRE PLUS Carte d'identité

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI - 31/03/2022

SCPI à capital variable	Année de création 1991	Nombre de parts 688 991
Capitalisation 756 512 118 € (au prix de souscription)	Nombre d'associés 10 388	Revenus potentiels Distribution ⁽¹⁾ trimestrielle

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Horizon de placement	10 ans
Echelle de risque ⁽²⁾	1 2 3 4 5 6 7 ← Risque faible Risque élevé →
Fiscalité des revenus fonciers	Personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.
Fiscalité des cessions de parts	Personnes physiques : plus values soumises au régime des plus values immobilières. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

(1) Sous réserve de validation de l'assemblée générale des associés.

(2) L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	8,90% HT (soit 10,68% TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, dont une partie peut être rétrocédée au distributeur.
Commission d'acquisition ou de cession sur les actifs immobiliers	0,5% HT du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI. 2% HT 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.

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.

Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 sur les frais figurant dans la note d'information de la SCPI.

L'ensemble des documents : Note d'information, Statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin d'information semestriel, le Document d'Informations Clés (DIC) et la notice d'information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

39,7 Mds€
d'encours sous gestion
en Europe

Près de
40 ans
d'expérience

Adossé à **2**
grands groupes
bancaires

23 SCPI ET 2 OPCV

8,4 Mds€
d'encours sous gestion

3 800
baux

+de **1 700 000 m²**
gérés

120 000
clients SCPI

Données au 30/09/2022 - Source : AEW Patrimoine

Retrouvez l'ensemble des documents sur le site internet :

www.aewpatrimoine.com

LES DOCUMENTS SUIVANTS DOIVENT ÊTRE REMIS AVANT TOUTE SOUSCRIPTION :

Note
d'information
et Statuts

Dernier rapport
annuel

Dernier bulletin
d'information
semestriel

Document
d'Informations
Clés (DIC)

Notice RGPD
(Notice d'information
sur la Protection
des Données Personnelles)

SCPI Pierre Plus

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 418 816 850 € au 31/12/2021
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris // 382 886 323 RCS Paris
Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n°20-18 en date du 03 novembre 2020 disponible sur www.aewpatrimoine.com

Société de Gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris // RCS PARIS 329 255 046
Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007
Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE
Téléphone : 01 78 40 33 03 - www.aewpatrimoine.com - relation.commerciale@eu.aew.com

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : reclamation@eu.aew.com, par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation - 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris ou par téléphone : 01 78 40 33 03