AEW

SCPI Pierre Plus

INVESTISSEZ INDIRECTEMENT DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET DIVERSIFIEZ VOTRE PATRIMOINE

Photo : Commerce - Arcachon (33) – Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs © SPI/Clandoeil.fr

Document à caractère promotionnel destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »

Edition BPCE : mars 2021

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 20 % 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.*

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.

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 plus de 35 ans d'expérience.

UN CADRE ORGANISÉ

- La société de gestion AEW gère la SCPI, 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 – Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs © Vivian Hertz Photography

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.

Stratégie

Diversifiée

France et Zone euro

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 31/12/2020

656 M€
de patrimoine immobilier
(valeur estimée hors droits)

164
sites

224 828
m²

404
baux

93,91 %
Taux d'occupation financier

- Commerces 73%
- Bureaux 11%
- Centres commerciaux 9%
- Mixte 3%
- Résidences Etudiantes 3%
- Logistique 1%

- Paris 10%
- Ile-de-France 24%
- Province 45%
- Allemagne 16%
- Belgique 1%
- Espagne 4%

Source : AEW

Un aperçu du patrimoine immobilier

LOCAL COMMERCIAL • Villaverde (périphérie de Madrid)
Espagne

Année d'acquisition : 2018 / © Fotografia Merichan

COMMERCE • Aschaffenburg
Allemagne

Année d'acquisition : 2017 / © Kerstin Leicht

BUREAUX • Massy (91)
25, avenue Carnot

Année d'acquisition : 2019 / © crédit Maurine Tric

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.

LOGISTIQUE •
Carvin (62)

Année d'acquisition : 2017 / © Clandoeil

COMMERCE • Louvain
Belgique

Année d'acquisition : 2017 / © Vivian Hertz Photography

COMMERCE
Aix-en-Provence (13)

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

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.

MODALITES 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 4% rétrocédés au distributeur
Jouissance des parts	1er 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.aewciloger.com

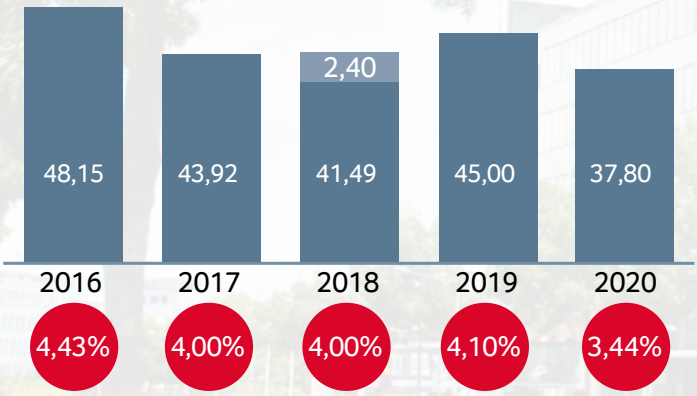
MODALITES DE CESSION

Valeur de retrait	999,18 € par part
Frais de sortie	Néant
Commission de cession sur les parts Redevable : acquéreur de 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) Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement

LA DISTRIBUTION

depuis 5 ans Source : AEW

Distribution brute par part en euros
Plus-value distribuée par part en euros
Taux de DVM[1]



LES PERFORMANCES

au 31/12/2020 Source : AEW

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)[2]

Sur 5 ans (2015-2020)	Sur 10 ans (2010-2020)	Sur 15 ans (2005-2020)
2,92%	**4,46%**	**6,67%**

Taux de Distribution sur Valeur de Marché [1] (TDVM)

Sur 2020

3,44%

(1) Après imposition belge sur les revenus fonciers, et hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols. Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) 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.

(2) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW - Hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources étrangères. 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 compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

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.

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

Pierre Plus

Carte d'identité

LES CARACTERISTIQUES DE LA SCPI – 31/12/2020

SCPI **à capital variable**	Année de création **1991**	Nombre de parts **686 361**
Capitalisation **753 624 378 €** (au prix de souscription)	Nombre d'associés **9 718**	Revenus potentiels **Distribution (1) trimestrielle**

CARACTERISTIQUES GENERALES

Horizon de placement	10 ans
Echelle de risque(2)	1 2 **3** 4 5 6 7 Risque faible — Risque élevé
Fiscalité des revenus du patrimoine immobilier	Personnes physiques : imposition des revenus fonciers. Personnes morales : imposition sur les sociétés (selon leur nature).
Fiscalité des cessions de parts	Personnes physiques : imposition des plus-values immobilières. Personnes morales : imposition sur les sociétés (selon leur nature).

(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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

FRAIS SUPPORTES 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 1% du montant des produits locatifs HT encaissés, rétrocédé 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 sur le site internet www.aewciloger.com.

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.

AEW

ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

34,6 Mds€ d'encours sous gestion en Europe

+ de **35** ans d'expérience

Adossé à deux grands groupes bancaires

23 SCPI et 2 OPCI

8 Mds€ d'encours sous gestion

+ de **4 000** baux

+ de **1 680 000 m²** gérés

+ de **110 000** clients SCPI

Données au 31/12/2020 - Source : AEW / Division grand public

Retrouvez l'ensemble des documents :

sur le site internet www.aewciloger.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)

L'attention des investisseurs est attirée sur les liens capitalistiques existant entre les entités composant le Groupe BPCE et la société de gestion AEW, susceptibles de créer des risques de conflits d'intérêts.

SCPI Pierre Plus
Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 411 671 310 € au 31/12/2019
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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.aewciloger.com

Société de Gestion : AEW
Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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.aewciloger.com - service-clients@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 - Service réclamation - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 PARIS Cedex 8 ou par téléphone : 01 78 40 33 03

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.