

## L'essentiel au 30/09/2020

9 654 associés  
686 361 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
1 098,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
999,18 €/part

VALEUR DE REALISATION 2019  
633 482 574 € (938,67 €/part)

CAPITALISATION  
753 624 378 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PREVISIONNELLE 2020  
38,10 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)  
PREVISIONNEL 2020  
3,47%

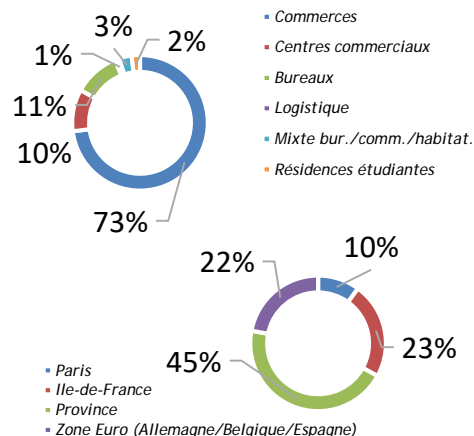
(Après imposition belge sur les revenus fonciers, et hors crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols)

3,49%  
(Avant imposition belge sur les revenus fonciers, et hors crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols)

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
94,23% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 61%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 39%



## Actualités du trimestre

Depuis le début de la crise sanitaire, AEW Ciloger prend des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, et plus particulièrement vis-à-vis des commerçants pénalisés par les obligations de fermeture.

Sur les 402 locataires que compte votre SCPI, 224 commerçants ont demandé à bénéficier de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes les demandes font l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...). Si les mesures prises (reports d'échéances, et, au cas par cas, mesures d'abandon ou d'allègement) auront un impact sur le résultat de l'exercice de PIERRE PLUS, elles sont indispensables pour éviter la défaillance des locataires viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs. Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, seul un fractionnement du paiement des loyers (mensuel au lieu de trimestriel), portant sur 0,4 M€, a été sollicité.

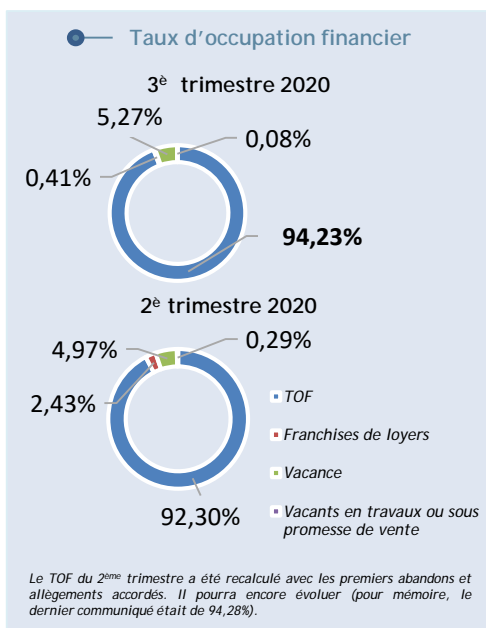
A ce jour, compte tenu des 52 accords déjà pris et des 172 négociations en cours, les abandons de loyers sont estimés à 1,7 M€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) à 1,6 M€. Ces deux mesures d'accompagnement représentent en moyenne 2,3 mois de loyers pour les locataires concernés, et en cumul de l'ordre de 10% du montant des produits locatifs 2019 de PIERRE PLUS (33,2 M€).

A noter que la vacance, mesurée en taux d'occupation physique, a peu varié, passant de 94,44% au 30 juin 2020 à 94,34% au 30 septembre.

L'objectif de distribution 2020 est fixé à 38,10 € par part, en diminution de 15% par rapport à 2019 mais supérieur de 2% à la prévision d'avril 2020 (37,20 €). L'acompte du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 a été fixé à 11,40 € par part (contre 7,50 € aux deux trimestres précédents).

Les informations et prévisions contenues dans le présent document sont établies sur la base des informations connues au 30 septembre 2020. Elles ne préjugent pas de l'évolution de la crise sanitaire au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 qui pourrait avoir un impact sur la distribution, notamment si des nouvelles mesures de confinement venaient à survenir.

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

- Aix-en-Provence (13) - 35, rue Espariat :  
local commercial vacant de 210 m<sup>2</sup> acquis en  
2014 - Prix de cession : 2,5 M€ (27/07/2020)

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

94,34%  
Surface totale du patrimoine : 224 832 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 12 490 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

81,91%  
(3<sup>ème</sup> trimestre 2020 - calculé mi-octobre 2020)  
Le taux d'encaissement se détermine par la  
division entre les recettes locatives perçues et  
les recettes locatives facturées.

### Mouvements locatifs

Locations : 216 m<sup>2</sup>

Paris (8<sup>e</sup>) : 45 m<sup>2</sup>  
Sainte-Eulalie (33) : 13 m<sup>2</sup>  
Allemagne : 158 m<sup>2</sup>

Libérations : 626 m<sup>2</sup>

Sainte-Eulalie (33) : 210 m<sup>2</sup>  
Metz (57) : 124 m<sup>2</sup>  
Strasbourg (67) : 292 m<sup>2</sup>

## Evolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2019	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 <sup>e</sup> trimestre 2020	3 <sup>e</sup> trimestre 2020
Nombre d'associés	9 439	9 590	9 604	9 654
Nombre de parts	674 871	683 768	686 361	686 361
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	9 821	13 826	7 984	3 854
Souscriptions compensées par des retraits	3 240	4 929	5 391	3 854
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	1 228
Capital social en euros	411 671 310	417 098 480	418 680 210	418 680 210
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	712 889 654	722 668 560	725 515 674	725 515 674

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 <sup>e</sup> trimestre 2020	3 <sup>e</sup> trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	05/05/2020	30/07/2020	26/10/2020
Acompte par part (1)	7,50 €	7,50 €	11,40 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	7,50 €	7,50 €	11,40 €
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	7,50 €	7,50 €	11,40 €

(1) Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges est déduit des acomptes versés aux associés.  
 (2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.  
 (3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW Ciloger

TRI 5 ans (2014-2019)	3,22 %
TRI 10 ans (2009-2019)	4,65 %
TRI 15 ans (2004-2019)	6,70 %

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2019	1 098,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020 (janvier à septembre)	1 098,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0 %

### Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2019	4,10%
TDVM 2020 (prévision)	3,47%

Ce taux n'intègre pas les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

## Vie sociale

L'assemblée générale mixte du 17 septembre 2020 s'est tenue avec un quorum de 56,44%.

Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 95,94% à 99,03% et de 78,26% à 80,01% pour les résolutions à caractère extraordinaire. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 44 à 47 du rapport annuel 2019, sur le site internet [aew.ciloger.com](http://www.aewciloger.com).

## AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW Ciloger ou sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

#### PIERRE PLUS

Société civile de placement immobilier  
 à capital variable  
 382 886 323 RCS PARIS  
 Siège social: 22 rue du Dr Lancereaux-75008 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 n°04-26 en date du 21/09/2004.

Société de gestion : AEW Ciloger  
 Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros  
 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 AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS

Siège social: 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS  
 Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
 Service clients : 01 78 40 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE  
 La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)