

## L'essentiel au 31/03/2020

9 590 associés  
683 768 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
1 098,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
998,59 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2019  
633 482 574 € (938,67 €/part)  
(Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

CAPITALISATION  
750 777 264 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2020  
37,20 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)  
PRÉVISIONNEL 2020  
3,39%

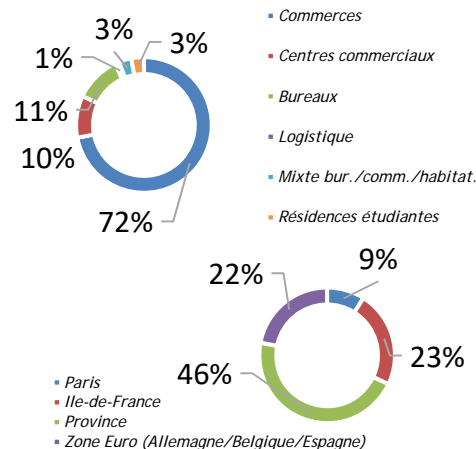
(Après imposition belge sur les revenus fonciers, et hors crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols)

3,41%  
(Avant imposition belge sur les revenus fonciers, et hors crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols)

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
94,07% (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 62%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 38%



## Conjoncture immobilière

Les gérants immobiliers d'AEW Ciloger prennent actuellement les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, en particulier des commerçants touchés par l'obligation de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Il s'agit d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

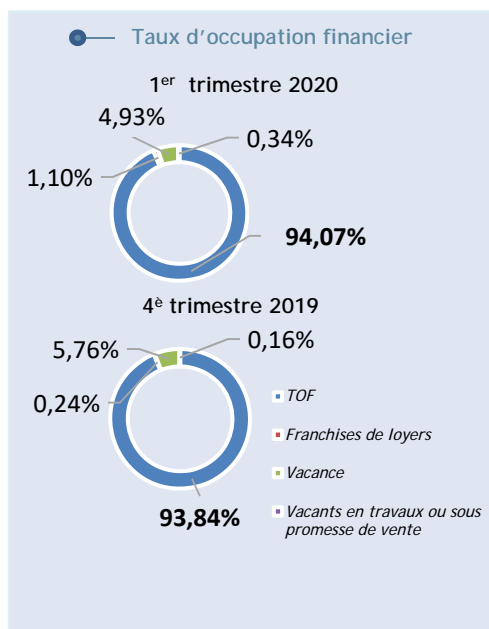
Les équipes d'AEW Ciloger ont actualisé la prévision de résultat 2020 en combinant hypothèses et informations disponibles, en anticipant une diminution sensible des encaissements des loyers et charges pour le 2<sup>ème</sup> trimestre.

Bien que les loyers et charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 aient été perçus quasi-intégralement, le montant de la distribution a été ajusté à la baisse pour tenir compte du ralentissement actuel des encaissements, des mesures de soutien à venir et défaillances potentielles.

Ainsi, l'objectif de distribution 2020 a été révisé à 37,20 € par part, en diminution de 15%, et l'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 a été fixé à 7,50 € par part (contre 11,25 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019).

AEW Ciloger fait le choix de cette démarche de prudence tant qu'elle n'a pas une meilleure visibilité sur les conséquences de la crise. Bien entendu, les prévisions de revenus et de distribution seront régulièrement révisées en cours d'année, et AEW Ciloger sera ainsi en mesure d'ajuster plus sûrement les derniers acomptes au titre de l'année 2020.

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

- Mérignac (33) - 485, avenue de Verdun:  
bureaux/activités de 394 m<sup>2</sup> acquis en 2007  
Prix de cession : 0,915 M€ (28/01/2020)

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

94,56%  
Surface totale du patrimoine : 225 009 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 12 016 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

99,00%  
(1<sup>er</sup> trimestre 2020 - calculé mi-avril 2020)

### Mouvements locatifs

Locations : 3 512 m<sup>2</sup>

Paris (17 <sup>e</sup> ) :	90 m <sup>2</sup>
Grasse (06) :	87 m <sup>2</sup>
Saint-Doulchard (18) :	2 847 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	8 m <sup>2</sup>
Annemasse (74) :	143 m <sup>2</sup>
Allemagne :	337 m <sup>2</sup>

Libérations : 1 242 m<sup>2</sup>

Saint-Doulchard (18) :	1 078 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	68 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	96 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, trois baux portant sur 2 356 m<sup>2</sup> sur trois sites ont été renouvelés.

## Evolution du capital

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

## Revenus distribués

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

(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 mars)	1 098,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0 %

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

TDVM 2019	4,10%
TDVM 2020 (prévision)	3,39%

## 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)