



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le 1^{er} semestre 2020 a été largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les mesures de confinement qui ont été mises en place afin de limiter sa propagation.

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont augmenté de 12,6 M€ au cours du 1^{er} semestre 2020 (dont 9,8 M€ pour le seul 1^{er} trimestre), soit une collecte brute de 23,9 M€ diminuée des retraits de parts représentant 47% de cette collecte. À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

Parallèlement, un actif sans perspective favorable d'amélioration a été cédé durant le 1^{er} semestre 2020 pour un montant de 915 K€, avec une plus-value de 46 K€. Au 30 juin 2020, PIERRE PLUS présente un surinvestissement de 49,3 M€, partiellement couvert par un emprunt bancaire.

En matière de gestion locative, dans un environnement dominé par la crise sanitaire, la Société de gestion a été amenée à proposer aux locataires les plus en difficulté de votre SCPI des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement. Ainsi sur 343 locataires de commerces, environ 150 demandes d'aménagements ont été reçues. Le 1^{er} semestre est toutefois resté actif avec près de 6 800 m² reloués ou négociés.

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau satisfaisant à 94,28% au 2^e trimestre 2020, légèrement supérieur à son niveau de la fin de l'année 2019 (93,84%). Le taux d'encaissement des loyers du semestre est à 79% (65,6% pour le 2^e trimestre). Il convient de rester prudent quant aux répercussions économiques et financières de la crise sanitaire qui pourraient survenir durant le second semestre de l'année, notamment pour ce qui concerne le taux d'occupation financier qui n'intègre pas au 30 juin tous les aménagements en cours avec les locataires.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 7,50 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2020. L'objectif de distribution 2020 a été révisé à 38 € par part. Sur les bases de cet objectif et du prix de souscription actuel, le taux de distribution prévisionnel s'établit à 3,46% après prise en compte de la fiscalité définitive belge, et sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt au titre des revenus fonciers allemands et espagnols.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2019 se tiendra le jeudi 17 septembre 2020 au siège de votre société. Compte tenu des incertitudes liées à la situation sanitaire, les conditions d'accès au siège social pourraient être limitées. Aussi, nous vous invitons à privilégier le vote par correspondance ou par procuration à l'aide du formulaire unique de vote qui est joint à la convocation adressée fin juillet à chacun des associés.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Après un 1^{er} trimestre record, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 60% au 2^e trimestre 2020, par rapport au 2^e trimestre 2019. Actuellement, le segment des actifs sans risque conserve tout son dynamisme, notamment en bureau et logistique, et les investisseurs sont plus regardants sur la localisation, la qualité et la situation locative des actifs.

Le secteur du commerce ayant été touché sévèrement par la crise, on constate une décompression moyenne des taux de l'ordre de 50 points de base sur un an. Ainsi, pour les pieds d'immeuble parisiens, le taux prime moyen s'établirait autour de 3%, celui des retail park de 5%. Ces constats s'opèrent sur un faible volume de transactions, la cession par UWR de 54% de ses parts dans 5 grands centres commerciaux ayant représenté la moitié des 2 milliards transactés sur le semestre. Ressort gagnant de la crise, le commerce alimentaire suscite un intérêt croissant.

En Allemagne, les ventes au détail devraient se contracter de -0,7% pour l'ensemble de l'année 2020, avant de rebondir en 2021. Les taux de rendement ont augmenté (10 pdb) pour les commerces de pied d'immeuble, 2,80% à Munich et 3,50% à Düsseldorf, tandis que les centres commerciaux prime ont atteint 4,5% (+25 pdb).

En Espagne, les taux de rendement prime des commerces de pied d'immeuble sont restés stables, à 3,50% à Barcelone et Madrid, tout comme les centres commerciaux à 5,20%.

En Belgique, les taux de rendement prime se sont décompressés pour les commerces de pied d'immeuble, à 3,75% à Bruxelles, les centres commerciaux atteignant 4,50%.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ 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 à compter du 2^e trimestre.

Bien que les loyers et charges du 1^{er} 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 de défaillances potentielles.

Ainsi, l'objectif de distribution 2020 a été révisé à 38 € par part, en diminution de 15%, et les acomptes des 1^{er} et 2^e trimestre 2020 ont été fixés à 7,50 € par part (contre 11,25 € au 4^e 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.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2020

9 604 associés
686 361 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
1 098,00 €

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

CAPITALISATION
753 624 378 €
au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2020
38,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR
DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2020

3,46%
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

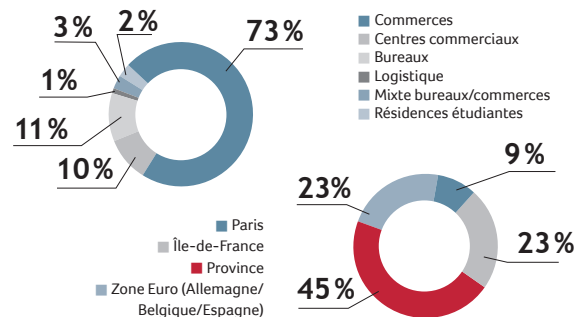
3,48%
(Avant imposition belge, et hors crédits d'impôts allemand et espagnol)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
94,28% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 61%

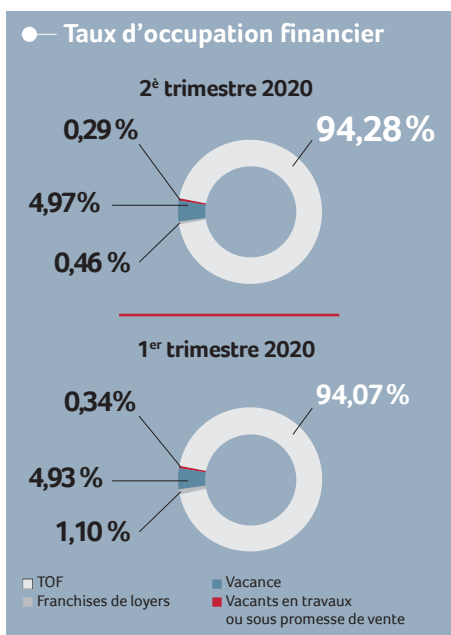
Actifs immobiliers détenus indirectement : 39%



Évolution du capital

	2 ^e semestre 2019	1 ^{er} semestre 2020
Nombre d'associés	9 439	9 604
Nombre de parts	674 871	686 361
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	22 022	21 810
Souscriptions compensées par des retraits	5 794	11 490
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	411 671 310	418 680 210
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	712 899 654	725 515 674

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Mérignac (33) – 485, avenue de Verdun : bureaux/activités de 394 m² acquis en 2007
Prix de cession : **0,915 M€** (28/01/2020)

● Investissements

Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 4 480 m²

Paris (8^e) : **54 m²**
Paris (17^e) : **90 m²**
Cannes (06) : **183 m²**
Grasse (06) : **87 m²**
Saint-Doulchard (18) : **2 847 m²**

Sainte-Eulalie (33) : **8 m²**
Annemasse (74) : **143 m²**
Sèvres (92) : **35 m²**
Allemagne : **1 033 m²**

◆ Libérations : 2 484 m²

Paris (8^e) : **54 m²**
Saint-Doulchard (18) : **1 078 m²**
Sainte-Eulalie (33) : **68 m²**
Lyon (69) : **96 m²**
Allemagne : **1 005 m²**
Cannes (06) : **183 m²**

Par ailleurs, trois baux portant sur 2 356 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-juillet 2020, s'établit à 79,61 % (100,05 % pour 2019).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2020 s'établit à 21,06 % contre 1,17 % au 31/12/2019.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	5/05/2020	30/07/2020
Acompte par part ⁽¹⁾	7,50 €	7,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	7,50 €	7,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	7,50 €	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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2020 (souscription effectuée avant le 1^{er} juillet 2019), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2020.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW Ciloger un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Indicateurs de performances

● 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 %

Le calcul est effectué 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.



Indicateurs de performances (suite)

● Variation du prix acquéreur moyen

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

Le prix acquéreur moyen d'une année correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année sur le marché primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même

importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;

◆ le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

● Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2019	4,10 %
TDVM 2020 (prévision)	3,46 %

Le taux DVM se détermine pour une année par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année (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.

Concernant PIERRE PLUS, 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. En revanche, il intègre l'imposition des revenus fonciers belges.



Conditions de souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	488,00 €
Prix de souscription	1 098,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum deux parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites à partir du 1^{er} août 2017 portent jouissance à compter du premier jour du septième mois qui suit celui de la souscription.**

● Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 1^{er} mai 2016, l'associé se retirant perçoit la somme de **998,59 euros** par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW Ciloger. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur les registres de la SCPI.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de AEW Ciloger (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 130 € TTI au 1^{er} janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



Fiscalité

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne, et de 24,75 % pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de sources allemande et espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne et en Espagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- ◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif ;
- ◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand ou espagnol supérieure au montant de

l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

En temps utile, AEW Ciloger adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de sources allemande et espagnole.

Imposition des revenus de source belge

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges déductibles, des actifs sis en Belgique supportent actuellement une imposition locale de 33,99 %. Il s'agit d'une fiscalité définitive. Les porteurs de parts ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt.

En temps utile, AEW Ciloger adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source belge.



Vie sociale

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 17 septembre 2020

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2019 se tiendra le **jeudi 17 septembre 2020, à 14H30**, au siège de votre société.

Compte tenu des incertitudes liées à la situation sanitaire, les conditions d'accès au siège social pourraient être limitées. Aussi, nous vous invitons à privilégier le vote par correspondance ou par procuration, à l'aide du formulaire unique de vote qui est joint à la convocation adressée fin juillet à chacun des associés



AEW Ciloger et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW Ciloger est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW Ciloger, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI PIERRE PLUS n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW Ciloger des restrictions ou des obligations

spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI PIERRE PLUS publiées par AEW Ciloger ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable.

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8 ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com. Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewciloger.com.

PIERRE PLUS

Société civile de placement immobilier à capital variable
382 886 323 RCS PARIS
Siège social :
22, rue du Docteur 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 – 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

Signatory of
PRI Principles for
Responsible
Investment

