



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les capitaux collectés de PIERRE PLUS ont augmenté de 2% en 2020, soit un montant net de souscriptions de 12,6 M€.

Si aucun investissement n'a été opéré durant l'année, une résidence étudiante de 4 000 m² à Villejuif (92) a été livrée en octobre. Acquise à construire en 2018, elle constitue pour votre SCPI une diversification en typologie d'actifs. Reflet de son attractivité, 143 chambres sur 145 sont d'ores et déjà louées en fin d'année.

Par ailleurs, deux biens non stratégiques ont été cédés en 2020 pour 3,4 M€, prix dégageant une plus-value de 628 K€ et égal à la valeur d'expertise 2019.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 164 sites différents sur 4 pays, totalisant près de 225 000 m², et compte 404 locataires. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 656 M€. À cette même date, PIERRE PLUS est en surinvestissement de l'ordre de 46 M€.

Tout au long de l'année, largement marquée par la crise sanitaire, AEW Ciloger a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires (voir rubrique « À la une »).

Parallèlement, l'activité locative est restée très active, avec plus de 12 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année (dont 5 500 m² au second semestre). Ont ainsi été concrétisés 8 000 m² de nouveaux baux et 4 400 m² de renouvellements, ce qui se traduit par un solde positif de 1 100 m² entre les relocations et les libérations.

Le taux d'occupation financier annuel, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 92,7% en 2020 contre 93,8% en 2019.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 11,40 € par part au titre de chacun des deux derniers trimestres 2020, contre 7,5 € pour les deux premiers trimestres.

La distribution annuelle 2020 est donc de 37,80 € par part, très proche de la prévision de juin 2020, soit un taux de distribution de 3,44% 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.

Enfin, AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de septembre (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Sur l'année 2020, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a atteint 27 Mds€, en baisse de 32% sur un an, avec un très bon 1^{er} trimestre et un dernier plus dynamique. Le marché a été porté par les transactions de plus de 100 M€ qui représentent plus de 50% des volumes.

Le bureau reste le type d'actifs majoritaire avec 58% du volume total d'investissements. Le commerce, très impacté par la crise sanitaire, a capté 4,6 Mds€, soit une baisse de 37% sur un an. D'une manière générale, les investisseurs restent prudents, quant à la qualité des locataires et la durée des baux, et sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, comme les commerces alimentaires.

Alors que les taux de rendement « prime » ont continué de se contracter pour les actifs de bureaux (-10 pdb sur un an : Paris QCA 2,75%-3,75%), ils se sont décompressés pour les commerces en pied d'immeuble (3,10%-6%) et les centres commerciaux.

La pression à la baisse des valeurs locatives s'est faite ressentir pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux. Après une forte baisse au 3^e trimestre 2020, les loyers prime se sont stabilisés fin 2020.

En Allemagne, la reprise de la consommation a été plus élevée qu'attendue sur le 4^e trimestre et les ventes au détail ont progressé de 5,3% pour l'ensemble de l'année. Les taux de rendement ont augmenté de 20 pdb sur l'ensemble des marchés pour les commerces de pieds d'immeubles. Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeuble et de centres commerciaux ont diminué en moyenne de 19% pour les principaux marchés allemands.

En Espagne, les taux de rendement prime des commerces de pied d'immeuble et des centres commerciaux se sont contractés à respectivement 3,50% et 5,50% à Barcelone et à Madrid au 4^e trimestre 2020. Les valeurs locatives correspondantes ont diminué en moyenne de 15% à 18% en un an sur ces deux grands marchés espagnols.

En Belgique, les taux de rendement prime se sont décompressés, à 4,25% pour les commerces de pieds d'immeubles bruxellois, les centres commerciaux atteignant 5,00%.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ Environ 250 commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait 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, ...).

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels) portant sur 0,4 M€, qui ont été sollicités.

À la fin de l'année, les abandons de loyers et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) sont estimés à 3,6 M€ (dont 0,8 M€ au titre du mois de novembre) soit de l'ordre de 11% du montant des produits locatifs 2019 de votre SCPI (33,2 M€).

Si ces mesures, indispensables pour éviter la défaillance des locataires viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs, ont un impact sur le résultat de l'exercice, les aménagements au titre du mois de novembre donneront partiellement lieu à un crédit d'impôt en votre faveur sur les revenus 2021, conformément à la Loi de finances.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2020

9 718 associés
686 361 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
1 098,00 €/part

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

CAPITALISATION
753 624 378 €
au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE 2020
37,80 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR
DE MARCHÉ (TDVM) 2020

3,44%
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands
et espagnols, et après imposition belge)

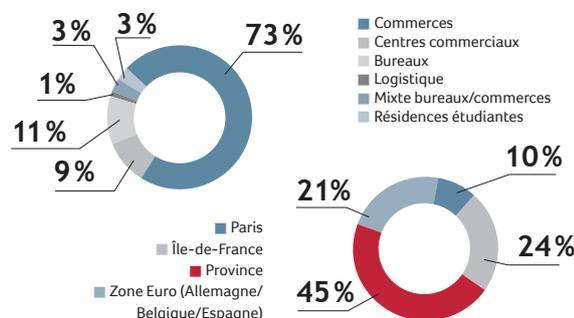
3,46%
(Avant imposition belge, et hors crédits d'impôts allemand
et espagnol)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
93,91 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 61%

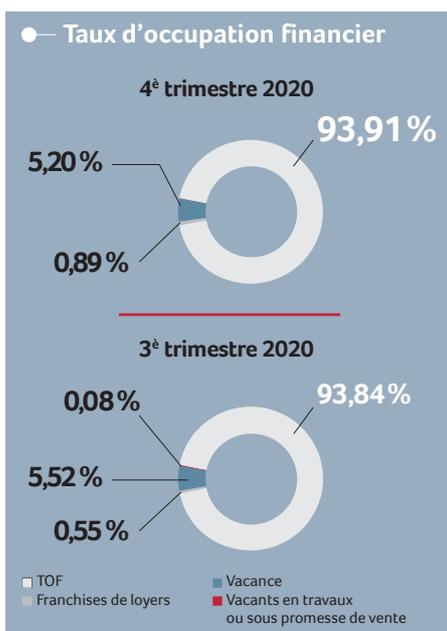
Actifs immobiliers détenus indirectement : 39%



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2020	2 ^e semestre 2020
Nombre d'associés	9 604	9 718
Nombre de parts	686 361	686 361
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	21 810	9 408
Souscriptions compensées par des retraits	11 490	9 408
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	2 238
Capital social en euros	418 680 210	418 680 210
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	725 515 674	725 515 674

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Aix-en-Provence (13) – 35, rue Espariat : local commercial vacant de 210 m² acquis en 2014 – Prix de cession : **2,5 M€** (27/07/2020)

● Investissements

- Néant

● Taux d'occupation physique

94,21% (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 224 828 m²
Surfaces vacantes : 13 028 m²

● Livraisons

- Villejuif (94) – 132-136 Boulevard Maxime Gorki : résidence étudiante de 3 996 m² livrée le 30/10/2020 (Pour rappel : acquisition le 28/12/2018 au prix de **15,7 M€**)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 3 444 m²

Paris (8^e) : **45 m²** Reims (51) : **239 m²**
Sèvres (92) : **77 m²** Metz (57) : **1 747 m²**
Saint- Anglet (64) : **278 m²**
Doulchard (18) : **651 m²** Allemagne : **394 m²**
Sainte-Eulalie (33) : **13 m²**

◆ Libérations : 4 368 m²

Colombes (92) : **57 m²** Strasbourg (67) : **292 m²**
Sainte- Saint-
Eulalie (33) : **247 m²** Priest (69) : **2 453 m²**
Saint-Maur (36) : **622 m²** Allemagne : **244 m²**
Reims (51) : **239 m²** Belgique : **90 m²**
Metz (57) : **124 m²**

Par ailleurs, 4 baux portant sur 2 087 m² sur 4 sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2020, calculés mi-janvier 2021, s'établissent respectivement à 88,16% et 70,96%.

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 exclusion 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 31/12/2020 s'établit à 11,04% contre 21,06% au 30/06/2020.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020	4 ^e trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	5/05/2020	30/07/2020	26/10/2020	27/01/2021
Acompte par part ⁽¹⁾	7,50 €	7,50 €	11,40 €	11,40 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	7,50 €	7,50 €	11,40 €	11,40 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	7,50 €	7,50 €	11,40 €	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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2020 (souscription effectuée avant le 1^{er} janvier 2020 ou au 1^{er} octobre 2020 (souscription effectuée avant le 1^{er} avril 2020), 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 avril 2021.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace 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 (2015-2020)	2,92 %
TRI 10 ans (2010-2020)	4,46 %
TRI 15 ans (2005-2020)	6,67 %

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 compensent). 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	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	3,44 %

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} octobre 2020 portent jouissance à compter du premier jour du deuxième 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 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le semestre, 49 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 48 931 €.



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.

— Déclaration des revenus 2020 et IFI

AEW Ciloger vous adressera, mi-avril 2021, les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.



Vie sociale

Assemblée générale ordinaire du 17 septembre 2020

L'assemblée générale ordinaire du 17 septembre 2020 s'est tenue avec un quorum de 56,44%. Elle a approuvé les treize résolutions présentées avec une large majorité variant de 95,94% à 99,03%.

Assemblée générale extraordinaire du 17 septembre 2020

L'assemblée générale extraordinaire du 17 septembre 2020 s'est tenue avec un quorum de 56,44%. Elle a approuvé les quatre résolutions présentées avec une large majorité variant de 78,26% à 80,01%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 44 à 47 du rapport annuel 2019, sur le site internet www.aewciloger.com.



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°20-18 en date du 3/11/2020.

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

