

## L'essentiel au 30/09/2020

24 221 associés  
805 219 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
900,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
830,25 €/part

VALEUR DE REALISATION 2019  
625 532 519€ (823,27 €/part)

CAPITALISATION  
724 697 100 €  
au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PREVISIONNELLE 2020

37,00 €/part

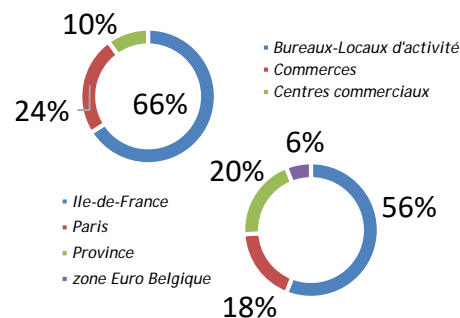
TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2020

4,16% avant imposition sur revenus fonciers belges  
4,11% après imposition sur revenus fonciers belges

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
92,92% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 87%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 13%



## 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 229 locataires que compte votre SCPI, 56 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 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, 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, seuls des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels), portant sur près d'1M€, ont été sollicités.

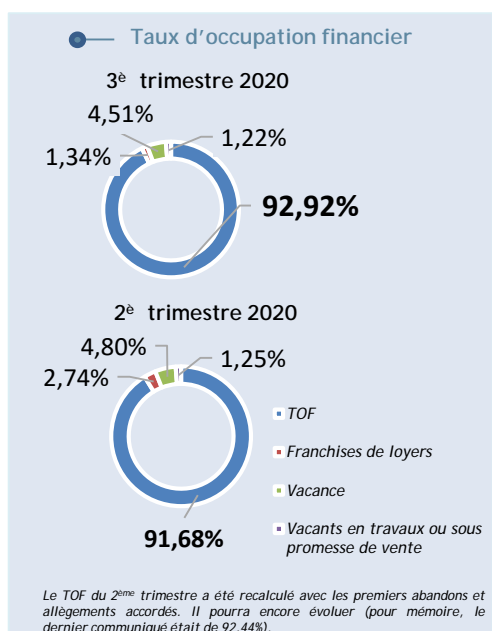
A ce jour, compte tenu des 12 accords déjà pris et des 44 négociations en cours, les abandons de loyers sont estimés à 0,51 M€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) à 0,2 M€. Ces deux mesures d'accompagnement représentent en moyenne 1,5 mois de loyers pour les locataires concernés, et en cumul de l'ordre de 3% du montant des produits locatifs 2019 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (28,8 M€).

A noter que la vacance, mesurée en taux d'occupation physique, a peu varié, passant de 91,17% au 30 juin 2020 à 91,19% au 30 septembre.

L'objectif de distribution 2020 demeure fixé à 37,00 € par part (y compris 4,60 € de plus-value distribuée en juillet 2020), identique à 2019 et à la prévision d'avril 2020. L'acompte du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 a été fixé à 8,10 € par part (inchangé par rapport aux deux trimestres précédents). En fin de trimestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) de l'ordre de 6 mois de distribution courante.

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

Néant

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

91,19%  
Surface totale du patrimoine : 181 081 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 15 955 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

91,79%  
(3<sup>ème</sup> trimestre 2020 - calculé mi-octobre 2020)

### Mouvements locatifs

Locations : 1 654 m<sup>2</sup>

Libérations : 1 619 m<sup>2</sup>

Soissons (02) : 1 166 m<sup>2</sup>  
Montreuil (93) : 228 m<sup>2</sup>  
Villepinte (93) : 260 m<sup>2</sup>

Lyon (69) : 111 m<sup>2</sup>  
Montreuil (93) : 441 m<sup>2</sup>  
Tremblay-en-France (93) : 556 m<sup>2</sup>  
Belgique : 511 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 1 322 m<sup>2</sup> sur un site a été renouvelé.

## 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	22 779	23 868	24 004	24 221
Nombre de parts	759 812	798 181	802 717	805 219
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	58 787	41 385	8 714	14 402
Souscriptions compensées par des retraits	7 937	3 016	4 178	11 900
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	349 513 520	367 163 260	369 249 820	370 400 740
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	528 870 958	563 403 058	567 485 458	569 737 258

## 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	27/07/2020	28/10/2020
Acompte par part (1)	8,10 €	12,70 € (4)	8,10 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	8,10 €	12,70 € (4)	8,10 €
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	8,10 €	12,70 € (4)	8,10 €

(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 %.

(4) Dont versement de 4,60 € de plus-value aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2014-2019)	3,30 %
TRI 10 ans (2009-2019)	7,89 %
TRI 15 ans (2004-2019)	7,42 %

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

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2019	894,37 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020 (janvier à septembre)	900,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,63 %

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

TDVM 2019	4,14%
TDVM 2020 (prévision)	4,11%

Ce taux intègre l'imposition locale sur les revenus fonciers belges qui est prélevée à la source.

## 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

#### ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
342 977 311 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°18-09 en date du 19/06/2018.

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)