

L'essentiel au 30/09/2019

21 370 associés  
709 029 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION

900,00 €/part (à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019)

VALEUR DE RETRAIT

830,20 €/part

VALEUR DE REALISATION 2018

471 433 038€ (800,61 €/part)

CAPITALISATION

638 126 100 €  
au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2019

37,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2019

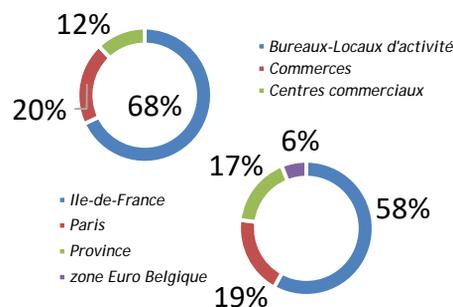
4,17% avant imposition sur revenus fonciers belges  
4,15% après imposition sur revenus fonciers belges

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER

92,94% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 85%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 15%



Actualités du trimestre

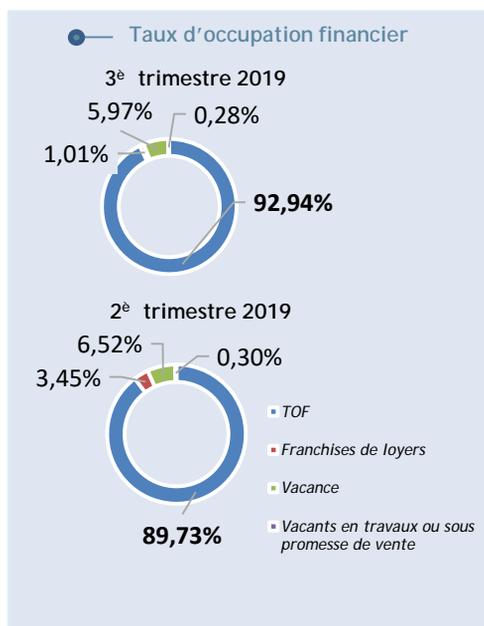


Le 12 juillet 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis directement, pour 25,7 M€, 16% de l'immeuble GAIA à Massy (91), pôle tertiaire établi qui accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux. L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux, et est labellisé HQE Exploitation. Il est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans. L'investissement, d'un montant global de près de 161 M€, a été réalisé en indivision, en partenariat avec trois SCPI gérées par AEW Ciloger.



Le 30 septembre 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis directement, pour près de 33 M€, la moitié du retail-park « 14<sup>ème</sup> Avenue ». Livré en 2002, ce parc commercial est situé sur la Patte d'Oie d'Herblay (95), premier pôle commercial de périphérie en Ile-de-France. "14<sup>ème</sup> Avenue" bénéficie d'une bonne accessibilité routière facilitée par un large parking de plus de 900 places. Il développe une surface de 14 200 m<sup>2</sup> et est entièrement loué à 7 enseignes nationales ou internationales (Maisons du Monde, Nike, Besson, Maxi Bazar, Maxi Toys, Aubert, Animalis). L'investissement, d'un montant global de 66,2 M€, a été réalisé en indivision, en partenariat avec une SCPI gérée par AEW Ciloger.

Evolution du patrimoine



Arbitrages

- Nantes (44) - 5 impasse des Jades: 749 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1991 - Prix de cession : 0,42 M€ (16/09/2019)

Investissements

- Massy (91) - Indivision de 16% - Immeuble de bureaux GAIA - 5 816 m<sup>2</sup> - 25,7 M€ (12/07/2019)  
- Herblay (95) - retail park « 14<sup>ème</sup> Avenue » indivision de 50% - 7 130 m<sup>2</sup> - 33,1 M€ (30/09/2019)

Taux d'occupation physique

90,31%  
Surface totale du patrimoine : 171 351 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 16 606 m<sup>2</sup>

Taux d'encaissement des loyers

113,55%  
(calculé mi-octobre 2019)

Mouvements locatifs

Locations : 2 973 m<sup>2</sup>

Belgique : 481 m<sup>2</sup>  
Lyon (69) : 520 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne (69) : 446 m<sup>2</sup>  
Tremblay-en-France (93) : 1 037 m<sup>2</sup>  
Montreuil (93) : 213 m<sup>2</sup>  
Roissy-en-France (95) : 276 m<sup>2</sup>

Libérations : 1 822 m<sup>2</sup>

Tarnos (40) : 122 m<sup>2</sup>  
Lyon (69) : 355 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne (69) : 865 m<sup>2</sup>  
Nanterre (92) : 138 m<sup>2</sup>  
Saint-Ouen (93) : 342 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux portant sur 1 750 m<sup>2</sup> sur un site ont été renouvelés.

## Evolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	3 <sup>e</sup> trimestre 2019
Nombre d'associés	19 529	19 848	20 406	21 370
Nombre de parts	588 844	601 639	639 577	709 029
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	11 470	16 628	40 586	71 606
Souscriptions compensées par des retraits	2 524	3 833	2 648	2 154
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	270 868 240	276 753 940	294 205 420	326 153 340
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	375 940 508	387 136 133	420 659 458	483 166 258

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	3 <sup>e</sup> trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	23/04/2019	23/07/2019	24/10/2019
Acompte par part (1)	9,00 €	10,00 € (4)	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	9,00 €	10,00 € (4)	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	9,00 €	10,00 € (4)	9,00 €

- (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 1 € de plus-value aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées.

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2013-2018)	2,06 %
TRI 10 ans (2008-2018)	9,46 %
TRI 15 ans (2003-2018)	7,87 %

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

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	873,71 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019 (janvier à septembre)	891,80 €
Variation du prix acquéreur moyen	2,07 %

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

TDVM 2018	4,12%
TDVM 2019 (prévision)	4,15%

## 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)