

## L'essentiel au 30/09/2021

25 382 associés  
835 277 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
900,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
830,25 €/part

VALEUR DE REALISATION 2020  
654 288 064€ (807,27 €/part)

CAPITALISATION  
751 749 300 €  
au prix de souscription

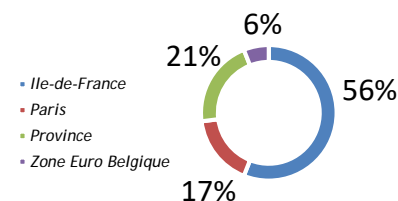
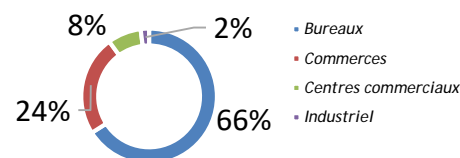
DISTRIBUTION BRUTE  
PREVISIONNELLE 2021  
37,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2021  
4,14% avant imposition sur revenus fonciers belges  
4,11% après imposition sur revenus fonciers belges

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
87,94% (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 78%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 22%



## Actualités du trimestre

Sur les neuf premiers mois de l'année 2021, le volume en investissement en immobilier d'entreprise en France a baissé de 16% par rapport à la même période en 2020, les impacts de la pandémie et des confinements se faisant encore sentir sur 2021. Cependant la nette amélioration de la situation sanitaire et économique se traduit par une accélération de l'activité en investissement, et les négociations en cours devraient permettre d'enregistrer un volume annuel proche de la moyenne décennale.

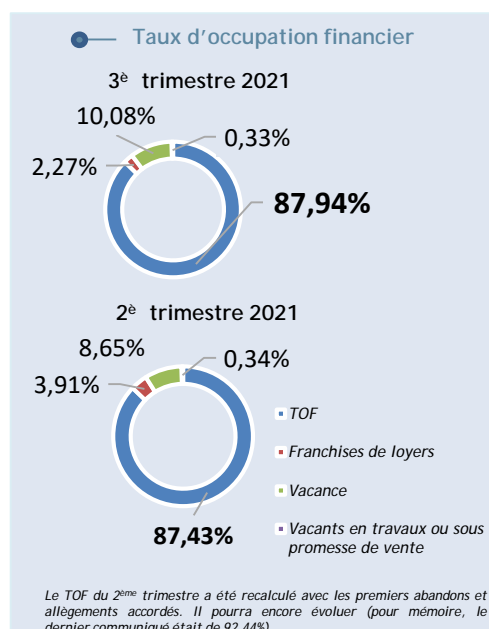
Les taux de rendement initiaux prime en bureaux semblent se stabiliser. Dans Paris Quartier Central des Affaires, le taux prime se situe toujours autour des 2,60% et une légère contraction devrait être constatée d'ici la fin de l'année. Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas en régions, à 3,50%, tandis que les autres métropoles régionales oscillent entre 4,15 et 4,75% pour les meilleurs actifs. Le marché des bureaux continue sa reprise sur le plan locatif en Ile-de-France avec des surfaces commercialisées en hausse de 32% sur un an. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, le taux de vacance francilien s'établit en moyenne à 6,7% avec d'importantes différences entre les secteurs (4,1% pour Paris QCA et entre 13,5 et 15% à la Défense et 1<sup>ère</sup> couronne nord).

En ce qui concerne les commerces, 1,8 Md€ ont été investis, un volume en baisse de -41% par rapport aux neuf premiers mois 2020. Les fonds immobiliers restent toujours les premiers investisseurs avec 64% de ce montant.

Les loyers prime des pieds d'immeubles se sont contractés de 10% à 17% sur un an au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 (Paris 10 080 €/m<sup>2</sup>/an ; Lyon 1 575 €/m<sup>2</sup>/an ; Nice 1 417 €/m<sup>2</sup>/an ; Lille 1 197 €/m<sup>2</sup>/an - sauf à Marseille, stables à 756 €/m<sup>2</sup>/an). Les loyers prime des centres commerciaux, après une chute de 20%/25% par rapport au début 2020, sont quant à eux stables sur l'ensemble de la France mais restent sensibles à la performance des centres.

L'objectif de distribution 2021 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION demeure fixé à 37 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel annuel de 4,14% avant impôt sur les revenus étrangers payé directement par la SCPI (Belgique).

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

Néant

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

86,10%  
Surface totale du patrimoine : 185 004 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 25 184 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

88,18%  
(3<sup>ème</sup> trimestre 2021 - calculé mi-octobre 2021)

### Mouvements locatifs

Locations : 306 m<sup>2</sup>

Libérations : 1 755 m<sup>2</sup>

Nanterre (92) :

306 m<sup>2</sup>

Paris (1<sup>e</sup>) :

788 m<sup>2</sup>

Paris (9<sup>e</sup>) :

752 m<sup>2</sup>

Montreuil (93) :

215 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux portant sur 503 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

## Evolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2020	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>e</sup> trimestre 2021	3 <sup>e</sup> trimestre 2021
Nombre d'associés	24 443	24 751	25 125	25 382
Nombre de parts	810 496	818 463	825 956	835 277
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	18 882	15 429	23 822	16 442
Souscriptions compensées par des retraits	13 605	7 462	16 329	7 121
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	327 828 160	376 492 980	379 939 760	384 227 420
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	574 486 558	581 656 858	588 400 558	596 789 458

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>e</sup> trimestre 2021	3 <sup>e</sup> trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	29/04/2021	30/07/2021	28/10/2021
Acompte par part (1)	7,50 €	14,50 € (4)	8,10 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	7,50 €	14,50 € (4)	8,10 €
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	7,50 €	14,50 € (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 7,00 € 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

TRI 5 ans (2015-2020)	2,69 %
TRI 10 ans (2010-2020)	5,05 %
TRI 15 ans (2005-2020)	7,93 %

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

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2020	900,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2021 (janvier à septembre)	900,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,00 %

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

TDVM 2020	4,11%
TDVM 2021 (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 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

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 est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)