

# SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

# 2<sup>e</sup>

TRIMESTRE 2019

BULLETIN TRIMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2019 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2019

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de votre SCPI ont augmenté de 12 % au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019, soit un montant net de souscriptions de 44,7 M€. Parallèlement, un actif sans perspectives favorables d'amélioration a été cédé durant le 2<sup>e</sup> trimestre pour un montant de 400 K€. Au 30 juin 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose ainsi d'un solde à investir de 9,6 M€.

Toutefois, début juillet, votre SCPI a réalisé un investissement direct de 25,7 M€, qui la positionne en net surinvestissement. Il s'agit d'un immeuble de bureaux rénové récemment, situé dans le pôle tertiaire de Massy (91). L'investissement, d'un montant global de 161 M€, a été réalisé en partenariat avec 3 autres SCPI gérées par AEW Ciloger.

En matière de gestion locative, compte-tenu des arbitrages, acquisitions et mouvements locatifs à intervenir prochainement, le taux d'occupation financier est anticipé supérieur à 92 % au 3<sup>e</sup> trimestre.

Conformément à la décision de l'assemblée de juin 2019, une distribution de plus-value de 1,00 € par part a été effectué concomitamment à la distribution de revenu trimestrielle (inchangée à 9,00 €). Sur les bases de l'objectif de distribution 2019 (37 €) et du prix acquéreur moyen du 1<sup>er</sup> semestre, qui tient compte d'une augmentation du prix de souscription de 875 € à 900 € à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019, le taux de distribution prévisionnel 2019 de votre SCPI s'établit à 4,24 % avant imposition des revenus fonciers belges (4,20 % après).

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

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

13 Mds € ont été investis au 1<sup>er</sup> semestre 2019 en immobilier d'entreprise en France, soit un niveau supérieur à la moyenne des premiers semestres sur 5 ans. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements. Les investisseurs internationaux totalisent près de la moitié des volumes, attirés par la résilience du marché immobilier français et des conditions d'emprunt favorables.

Au 1<sup>er</sup> semestre, la demande placée en bureaux en Île-de-France a atteint 1,1 millions de m², soit 19 % de moins que le 1<sup>er</sup> semestre 2018 compte tenu du manque d'offres, tout en restant supérieure à la moyenne décennale des premiers semestres. Les valeurs locatives continuent d'augmenter dans Paris, notamment le Quartier Central des Affaires avec des avantages commerciaux en recul. En régions, les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

En matière de commerces, dans un contexte d'extension des réseaux commerciaux, plusieurs enseignes périphériques traditionnellement implantées en retail-park et en recherche de nouvelles opportunités font leur apparition en rues commerçantes. Les valeurs locatives prime des magasins devraient rester stables, tandis que les axes secondaires peinent davantage avec notamment une érosion des cessions de droits au bail.

Les taux de rendement des emplacements restent globalement stables : Bureaux - QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4,15 % à 5,75 % ; Régions : 3,85 % à 7,50 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux : 3,90 % à 7 % ; Retail-parks : 4,75 % à 9 %.

SCPI DIVERSIFIÉE  
À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

#### SERVICE CLIENTS

→ À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019, notre service clients sera à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, ainsi que les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Société de gestion

 **AEW** CILOGER



## L'essentiel au 30/06/2019

**20 407 associés**  
**639 600 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION :**  
**900,00 €/part**

**VALEUR DE RÉALISATION 2018**  
**471 433 038 € (800,61 €/part)**

**CAPITALISATION**  
**575 640 000 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2019**  
**37,00 €/part**

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2019**

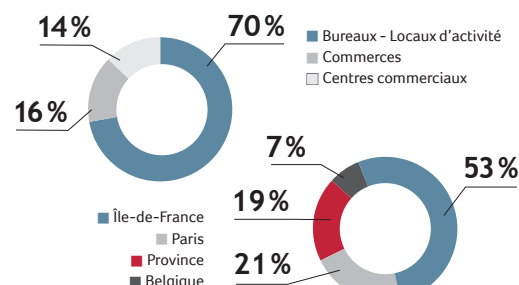
**4,24 %** avant imposition sur revenus Fonciers belges  
**4,20 %** après imposition sur revenus fonciers belges

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**89,73 % (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **83 %**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **17 %**



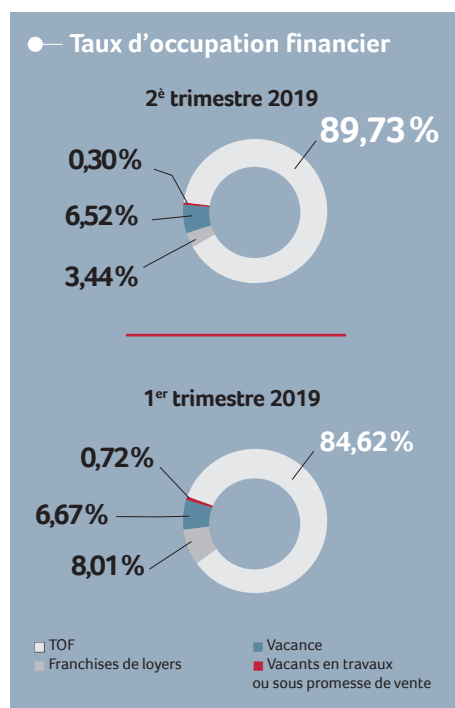
## Évolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2019
Nombre d'associés	19 529	19 848	20 407
Nombre de parts	588 844	601 639	639 600
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	11 470	16 628	40 609
Souscriptions compensées par des retraits	2 524	3 833	2 648
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	270 868 240	276 753 940	294 216 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	375 940 508	387 136 133	420 680 158

La dernière confrontation du marché secondaire organisée, selon les modalités d'une SCPI à capital fixe, a eu lieu le 27 juin 2018.

L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

Nantes (44) – 18, impasse des Jades :  
688 m<sup>2</sup> de bureaux (vacants) acquis en 1991 –  
Prix de cession : 400 K€ (25/06/2019)

### ● Investissements

Néant

### ● Taux d'occupation physique

88,60%

Surface totale du patrimoine: 159 090 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes: 18 144 m<sup>2</sup>

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations: 1 261 m<sup>2</sup>

Lyon (69) :  
Levallois-Perret (92) :  
Tremblay-en-France (93) :  
Roissy-en-France (95) :

238 m<sup>2</sup>  
356 m<sup>2</sup>  
427 m<sup>2</sup>  
240 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations: 2 791 m<sup>2</sup>

Evreux (27) :  
Fouquières-les-Béthunes (62) :  
Bois d'Arcy (78) :  
Roissy-en-France (95) :

1 197 m<sup>2</sup>  
500 m<sup>2</sup>  
814 m<sup>2</sup>  
280 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 590 m<sup>2</sup> sur un site a été renouvelé.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-juillet 2019, s'établit à 92,48%.

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 30/06/2019 s'établit à -0,02 % contre -2,51 % au 31/03/2019.

## Revenus distribués

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

(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.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> avril 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 que vous détenez.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, 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 2019.

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

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, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

### — Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	873,71 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019 (1 <sup>er</sup> semestre)	881,54 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,90 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé, pondérés par le nombre de parts acquises au cours

des souscriptions successives (marché primaire) ou échangées sur le marché secondaire. Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution 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 2018	4,12 %
TDVM 2019 (prévision)	4,20 %

Le taux DVM se détermine pour une année *n* par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux, et après imposition des revenus fonciers belges, versée au titre de l'année *n* (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 *n*.



## Conditions de souscription et de retrait des parts (à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019)

### — Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	460,00 €
Prime d'émission	440,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>900,00 €</b>

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger. Le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour tout nouvel associé. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

**Les parts souscrites à partir du 1<sup>er</sup> mai 2019 portent jouissance à compter du premier jour du cinquième 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. À compter du 1<sup>er</sup> mai 2019, l'associé se retirant perçoit la somme de **830,20 euros par part**.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW Ciloger, en utilisant le bulletin de retrait disponible sur le site internet [aewciloger.com](http://aewciloger.com) ou sur simple demande auprès d'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 dernier jour du mois 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 129 euros TTI pour l'année 2019, quel que soit le nombre de parts cédées. Aucune cession de gré à gré n'a eu lieu au cours du trimestre.



## Vie sociale

### — Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2019

L'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2019 s'est tenue avec un quorum de 31,84 %.

Elle a approuvé les treize résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 89,30 % à 99,00 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 33 et 34 du rapport annuel 2018, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).



## Fiscalité

### ● 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.



## 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](http://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 ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION 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 ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION 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](mailto: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](http://www.aewciloger.com).

### ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Société civile de placement immobilier  
à capital variable

342 977 311 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° 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)

