

# SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

# 1<sup>er</sup>

TRIMESTRE 2019

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 1 - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2019 - VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 1,3 % au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, représentant un montant net de souscriptions de 11,2 M€.

Aucun nouvel investissement n'a été concrétisé durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2019. AEW Ciloger poursuit la recherche d'actifs immobiliers en adéquation avec la stratégie de votre SCPI, la collecte de capitaux et les arbitrages réalisés.

Sur ce dernier sujet, 4 actifs sans perspectives favorables d'amélioration ont été cédés : 3 actifs de bureaux à Malakoff pour un montant total de 20 M€, et un lot de bureaux acquis en 2007 à Avignon pour un montant de 0,3 M€. Ces ventes, réalisées à un prix supérieur de 3 % à la dernière valeur d'expertise, ont dégagé une plus-value comptable nette globale de 2,4 M€.

Au 31 mars 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente un surinvestissement de 25,5 M€.

Au 31 décembre 2018, fruit de la valorisation du patrimoine, la valeur de reconstitution d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION était supérieure de 7 % au prix de souscription en vigueur (875 €). En concertation avec votre Conseil de surveillance, la société de gestion a décidé d'augmenter le prix de souscription de près de 3 % à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019. À compter de cette date, il sera donc porté à 900 €, le délai de jouissance étant parallèlement ramené de 7 mois à 5 mois.

Le revenu brut courant distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre, soit 9,00 € par part, est resté inchangé par rapport aux trimestres de l'année 2018. L'objectif de distribution 2019 table sur un maintien de ce niveau courant de distribution trimestrielle. Sur la base du nouveau prix de souscription, la prévision de taux de distribution s'établit donc à 4,03 % avant imposition des revenus fonciers belges (4,00 % après), soit un écart avec un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) estimé à 3,3 %.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

3,8 Mds € ont été investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 en immobilier d'entreprise en France. Bien qu'en retrait de 13 % sur un an, ce volume est au-dessus de la moyenne décennale des premiers trimestres (2,9 Mds €). Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la demande placée en bureaux en Île-de-France sur un an glissant s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 8 % par rapport à la même période en 2018, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Les transactions utilisateurs en régions ont connu une baisse marquée au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-20 % d'une année sur l'autre), compte tenu du manque d'offres.

En matière de commerces, les enseignes s'adaptent aux nouveaux modes de consommations en conjuguant e-commerce et commerce physique, et en développant de nouveaux concepts et de nouveaux services en magasins. Paris concentre la majorité des ouvertures dans le domaine des commercialisations. Le marché provincial reste de son côté dynamique, principalement dans les grandes métropoles régionales qui ont concentré 75 % des opérations de la province dont 25 % sur la seule ville de Lyon.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables : Bureaux - QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4,10 % à 5,75 % ; Régions : 3,85 % à 7,50 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux : 3,65 % à 6,75 % ; Retail-parks : 4,75 % à 9 %.

SCPI DIVERSIFIÉE  
À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

→ L'Autorité des marchés financiers a allégé les exigences de communication réglementaire : passage à une information semestrielle au lieu de trimestrielle et suppression de l'exigence du document « papier ».

Afin que les associés puissent continuer à bénéficier d'une information régulière, AEW Ciloger a décidé de maintenir une information trimestrielle, au format du bulletin actuel au titre des premier et second semestres, et sous une forme allégée reprenant les informations les plus importantes au titre des premier et troisième trimestres.

Leur diffusion se poursuivra en version papier au moins jusqu'à la fin de l'année.

Le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) vous permet également d'accéder à des informations actualisées.

Société de gestion



AEW  
CILAGER



## L'essentiel au 31/03/2019

19 848 associés

601 639 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :

900,00 €/part

(à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019)

VALEUR DE RÉALISATION 2018

471 433 038 € (800,61 €/part)

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

CAPITALISATION

526 434 125 € au prix de souscription

Portail-SCPI.fr

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2019

36,00 €/part

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

4,03 % avant imposition sur revenus fonciers belges

4,00 % après imposition sur revenus fonciers belges

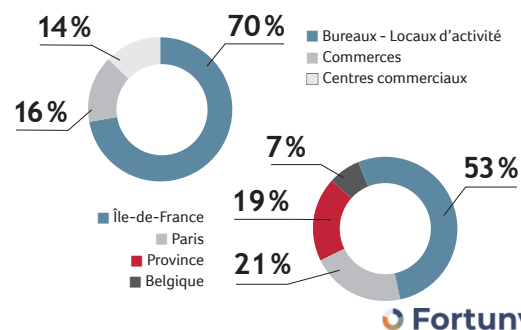
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

84,62 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 83 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 17 %



Fortuny

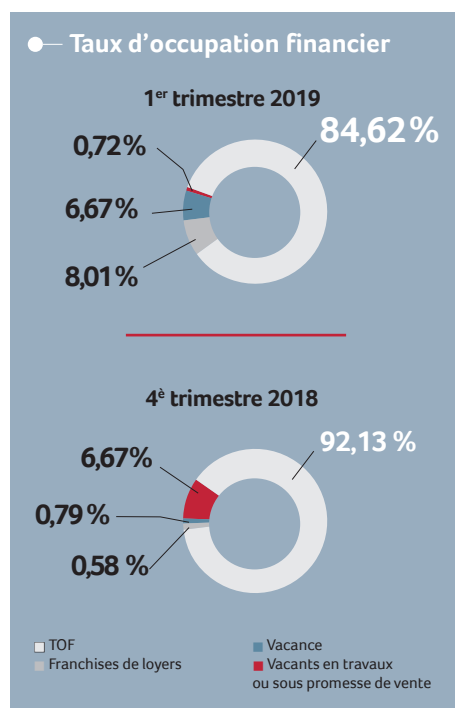
## Évolution du capital

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

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

- Malakoff (92) – 88-104 rue Etienne Dolet : 3 959 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1990 – Prix de cession : **17,9 M€** (21/01/2019)
- Malakoff (92) – 58 rue Etienne Dolet : 664 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1987 – Prix de cession : **1,5 M€** (27/02/2019)
- Malakoff (92) – 60 rue Etienne Dolet : 402 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2005 – Prix de cession : **0,7 M€** (27/02/2019)
- Avignon (84) – 2 avenue de la Synagogue : 256 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2007 – Prix de cession : **0,3 M€** (26/02/2019)

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

89,17%

Surface totale du patrimoine: 159 807 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes: 17 314 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations: 2 489 m<sup>2</sup>

Paris (75008):	65 m <sup>2</sup>
Paris (75015):	213 m <sup>2</sup>
Nantes (44):	362 m <sup>2</sup>
Lyon (69):	1 037 m <sup>2</sup>
Tremblay-en-France (93):	812 m <sup>2</sup>

#### ◆ Libérations: 3 146 m<sup>2</sup>

Paris (75008):	65 m <sup>2</sup>
Soissons (02):	1 200 m <sup>2</sup>
Lyon (69):	283 m <sup>2</sup>
Belgique:	1 358 m <sup>2</sup>
Roissy-en-France (95):	240 m <sup>2</sup>

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-avril 2019, s'établit à 104,42%.

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 31/03/2019 s'établit à -2,51 % contre -2,66 % au 31/12/2018.

## Revenus distribués

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 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 juillet 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 1 <sup>er</sup> trimestre 2019	875,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,15 %

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)	4,00 %

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.



## 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.

### — Déclaration des revenus 2018 et IFI

AEW Ciloger vous a adressé fin avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01.78.40.33.03 (ou par courrier électronique [fiscalite@eu.aew.com](mailto:fiscalite@eu.aew.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est de **720,76 €** par part (672,46 € pour un non résident fiscal français).



## 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

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».

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)

