

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2018, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a réalisé près de 39 M€ d'investissements :

- une participation de 11 % (25,3 M€) dans une SCI (Société Civile immobilière) détenant la tour « Prisma » à La Défense. Rénovée en 2012, elle développe une surface de 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom. L'investissement, d'un montant global de 217 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

- une participation de 8,1 % (13,8 M€) dans une SCI détenant 11 magasins de centre-ville en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix. L'opération vient renforcer la participation qu'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détenait dans ce portefeuille depuis 2015 pour la porter à 16,3 %. L'investissement, d'un montant global de 90 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Parallèlement, 5 restaurants à l'enseigne Léon de Bruxelles acquis en 2007 et 2008 ont été cédés avec une moins-value globale comptable de l'ordre de 1,6 M€. Toutefois, le taux de rendement interne de ces actifs pour votre SCPI, calculé sur la période de détention et intégrant la moins-value, s'élève à 6,5 %.

Au 31 décembre 2018, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente un surinvestissement de 48,8 M€. À cette même date, son patrimoine est réparti sur 86 sites différents, dont un en Belgique, totalisant 1 47 000 m<sup>2</sup>, et compte 224 locataires. L'expertise immobilière réalisée fin 2018 valorise le patrimoine, détenu directement ou par l'intermédiaire de SCI, à 509 M€, en progression proche de 5 % à périmètre constant.

En matière de gestion locative, le taux d'occupation financier s'élève à 92,13 %. Il progresse sensiblement en moyenne sur l'année à 87,47 % contre 84,84 % en 2017. Le taux d'encaissement des loyers du dernier trimestre est quant à lui de 95,28 %, ce qui permet d'atteindre un taux d'encaissement annuel moyen supérieur à 98 %.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4<sup>e</sup> trimestre, s'établit inchangé à 9,00 € par part, soit une distribution annuelle de 36,00 € par part et un taux de distribution de 4,12 % (4,21 % estimés avant imposition à la source des revenus fonciers belges).

Pour 2019, dans un environnement de taux toujours très bas, l'objectif de distribution table sur un maintien de 36,00 €, pour la 4<sup>e</sup> année consécutive, soit un taux de distribution après imposition belge estimé à 4,11 % sur la base du prix de souscription actuel.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

Dynamisés par les investisseurs étrangers et un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement les 31 Mds€ en 2018 (+12 % par rapport à 2017) et enregistrent un nouveau record historique.

Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France, même si les volumes des marchés régionaux progressent de 16 % sur cette typologie. Le commerce affiche une progression de l'ordre de 10 % des volumes grâce aux pieds d'immeubles.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas (Bureaux - QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4,15 % à 5,75 % ; Régions : 4 % à 7,35 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux : 3,50 % à 6,50 %).

Sur le parc de bureaux en Île-de-France les taux de vacances restent faibles, à 5,3 % en région parisienne et 1,3 % à Paris intra-muros, et les loyers orientés à la hausse sur les zones tertiaires les plus recherchées.

Dans un contexte de compétition accrue, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins devraient rester stables, avec toutefois une polarisation grandissante entre localisations.

Pour 2019, les perspectives d'investissement restent bien orientées, mais le climat économique et social plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

➔ Vous pourrez découvrir le nouveau site internet de AEW Ciloger à la fin du premier trimestre 2019. Entièrement repensé, il vous permettra d'accéder aux informations essentielles concernant tous les fonds grand public gérés par AEW Ciloger. Vous pourrez également accéder à une partie sécurisée regroupant vos informations personnelles, sous condition d'en faire la demande auprès de notre Service Clients.

Société de gestion



**AEW** CILOGER



## L'essentiel au 31/12/2018

**19 529 associés**

**588 844 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION :**

**875,00 € (à compter du 2 juillet 2018)**

**VALEUR DE RÉALISATION 2017**

**432 149 802 € (749,81 €/part)**

**CAPITALISATION**

**515 238 500 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE 2018**

**36,00 €/part**

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR**

**VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2018**

**4,21 % avant imposition sur revenus fonciers belges**

**4,12 % après imposition sur revenus fonciers belges**

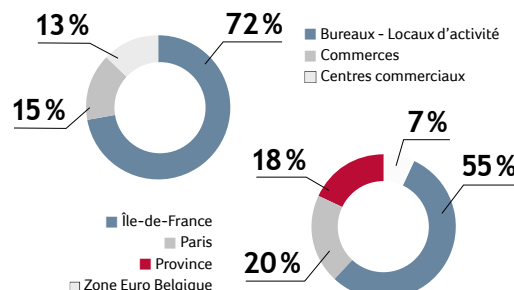
**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**

**92,13 % (trimestriel)**

**PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)**

Actifs immobiliers détenus en direct : **84 %**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **16 %**



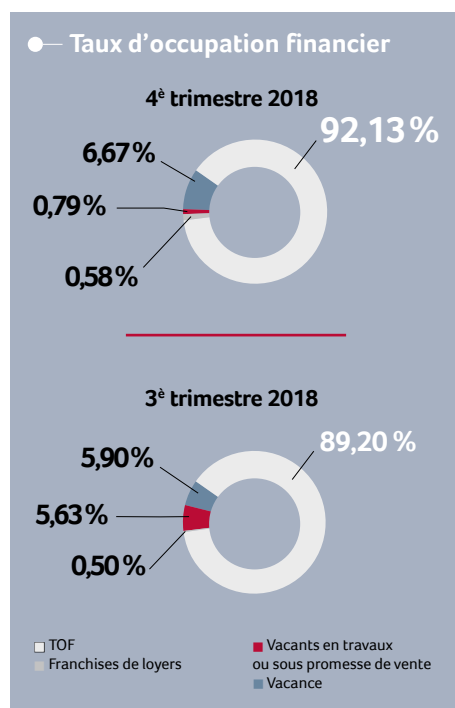
## Évolution du capital

	Au 31/12/2107	Au 2 juillet 2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	4 <sup>e</sup> trimestre 2018
Nombre d'associés	19 557	19 412	19 354	19 529
Nombre de parts	576 349	576 349	579 898	588 844
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre			6 851	11 470
Souscriptions compensées par des retraits			3 302	2 524
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)			0	0
Capital social en euros	265 120 540	265 120 540	266 753 080	270 868 240
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	365 007 383	365 007 383	368 112 758	375 940 508

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

#### 5 magasins Léon de Bruxelles de 589 m<sup>2</sup> vendus le 16/10/2018 :

- Bobigny (93) – 227 rue de Stalingrad – Prix de cession : **1,5M€**
- Mondeville (14) – rue Aristide Boucicaut – Prix de cession : **0,9K€**
- Mareuil Les Meaux (77) – Route Côte de la Justice – Prix de cession : **1,6M€**
- Noyelles Godaut (62) – Avenue de la République – Prix de cession : **1,2M€**
- Viry Chatillon (91) – 100 avenue Marmont – Prix de cession : **1,6M€**

### Investissements

- Participation de 11 % dans une SCI : La Défense (92) – Tour Prisma – immeuble de bureaux de 23 152 m<sup>2</sup> : **25,3 M€** (31/10/2018)
- Participation de 8,12 % supplémentaires dans une SCI : portefeuille de 11 magasins Monoprix de centre-ville : 22 415 m<sup>2</sup> – quote-part **13,8 M€** (27/12) – Quote-part après acquisition : 16,29 %.

### Taux d'occupation physique

**89,11 %**

Surface totale du patrimoine: 165 088 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes: 17 979 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations: 3 875 m<sup>2</sup>

Paris (75009) :	50 m <sup>2</sup>
Levallois-Perret (92) :	51 m <sup>2</sup>
Nanterre (92) :	199 m <sup>2</sup>
Noisy-Le-Grand (93) :	3 301 m <sup>2</sup>
Belgique :	274 m <sup>2</sup>

#### ◆ Libérations: 6 688 m<sup>2</sup>

Paris (75009) :	50 m <sup>2</sup>	Montigny	
Paris (75015) :	213 m <sup>2</sup>	Le Bretonneux (78) :	325 m <sup>2</sup>
Amilly (45) :	921 m <sup>2</sup>	Levallois-Perret (92) :	408 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	85 m <sup>2</sup>	Nanterre (92) :	356 m <sup>2</sup>
Villeurbanne (69) :	381 m <sup>2</sup>	Noisy Le Grand (93) :	2 835 m <sup>2</sup>
Montigny		Tremblay (93) :	812 m <sup>2</sup>
Le Bretonneux (78) :	303 m <sup>2</sup>		

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-janvier 2019, s'établit à 95,28 %.

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.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	4 <sup>e</sup> trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	23/04/2018	20/07/2018	19/10/2018	23/01/2018
Acompte par part <sup>(1)</sup>	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	9,00 €	9,00 €	9,00 €	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> octobre 2018, 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 avril 2019.

**Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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 (2012-2017)	5,51 %
TRI 10 ans (2007-2017)	8,94 %
TRI 15 ans (2002-2017)	10,45 %

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, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

### — Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2017	869,42 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018	873,71 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,49 %

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 2017	4,14 %
TDVM 2018	4,12 %

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 2 juillet 2018)

### — Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	460,00 €
Prime d'émission	415,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>875,00 €</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 2 juillet 2018 portent jouissance à compter du premier jour du septième 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 2 juillet 2018, l'associé se retirant perçoit la somme de **807,15 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. Au cours du trimestre, 32 parts ont été échangées de gré à gré.



## 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 adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à l'impôt sur la Fortune (ISF).

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.



## 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.



## 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 53 00 – [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)

