

SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

2^e TRIMESTRE 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 2 - ANALYSE : 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2018 - VALIDITÉ : 3^E TRIMESTRE 2018

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

La transformation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION en SCPI à capital variable est effective depuis le 2 juillet 2018 (voir rubriques « À la une » et « Vie sociale »). Cette évolution majeure entraîne des nouvelles modalités d'achat (souscription) et de vente (retrait) des parts. Le capital de votre SCPI est ouvert en permanence à la souscription à un prix fixe, et la cession d'une part se fait à un prix fixe (valeur de retrait) en contrepartie d'une nouvelle part souscrite.

Au 30 juin 2018, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente un surinvestissement de 43 M€. Aucun nouvel investissement n'a été concrétisé durant le second trimestre. 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, deux actifs vacants sans perspectives favorables d'amélioration ont été cédés. Si ces ventes ont dégagé une moins-value comptable nette globale de 1 M€, elles permettront de réduire les charges et de prolonger les actions de rajeunissement du patrimoine.

Le revenu brut courant distribué au titre du second trimestre, soit 9,00 € par part, reste inchangé par rapport au trimestre précédent.

Ce niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au second semestre 2018, soit un objectif de distribution annuelle de 36,00 € par part, identique à l'année 2017. Sur les bases de cet objectif et du prix acquéreur moyen du 1^{er} semestre, le taux de distribution prévisionnel 2018 de votre SCPI reste inchangé à 4,15 % (4,23 % avant imposition à la source des revenus fonciers belges).

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

Le marché de l'investissement français en immobilier d'entreprise a gagné en dynamisme au cours du second trimestre 2018 ; avec 4,3 Mds€ investis, les volumes ont enregistré une hausse de 20 % par rapport au 2^e trimestre 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 76 % du volume total d'investissement. Les commerces ne représentent que 6 % du volume total investi, contre 17 % en moyenne ces dix dernières années, ce qui reflète le peu d'offre de qualité sur le marché. Les taux de rendement « prime » se stabilisent à des niveaux bas record (Bureaux - QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4 % à 5,65 % ; Régions : 4 % à 7,35 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % / Centres commerciaux : 3,25 % à 6,25 %).

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1^{er} semestre 2018 sont en hausse de 14 % par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,3 % en Île-de-France, 2,2 % à Paris Centre Ouest et 5,3 % à La Défense. À Paris, les valeurs locatives restent orientées à la hausse. Toutefois, en Île-de-France, la différence entre le loyer facial du bail et le loyer économique (loyer facial moins les mesures d'accompagnement telles que les franchises) demeure élevée à près de 21 %.

En ce qui concerne les commerces, les loyers prime demeurent stables tant en centres commerciaux qu'en commerces en pieds d'immeuble. Les nouveaux concepts contribuent au dynamisme des meilleures artères parisiennes et au renouvellement des métropoles régionales. Quant aux centres commerciaux, ils adaptent leur modèle à la concurrence du e-commerce avec des ouvertures dans les secteurs alimentation bio, restauration, sport et beauté.

**SCPI DIVERSIFIÉE
À CAPITAL VARIABLE**

À LA UNE CE TRIMESTRE

2 JUILLET 2018

→ Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2018, vous avez approuvé la transformation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

Suite à l'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers, la variabilité du capital est effective à compter du 2 juillet 2018 (nouvelles modalités d'achat et de vente de parts à la rubrique « Conditions de souscription et de retrait »).

Les nouveaux documents réglementaires sont disponibles sur le site internet www.aewciloger.com, ou peuvent être obtenus sur demande auprès d'AEW Ciloger.

Société de gestion

 **AEW** CILOGER

L'essentiel au 30/06/2018

19 393 associés
576 349 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
875,00 € (à compter du 2 juillet 2018)

VALEUR DE RÉALISATION 2017
432 149 802 € (749,81 €/part)

CAPITALISATION
500 755 065 € au prix acquéreur

**DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2018**

36,00 €/part

**TAUX DE DISTRIBUTION
SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)
PRÉVISIONNEL 2018**

4,23 % avant imposition sur revenus fonciers belges

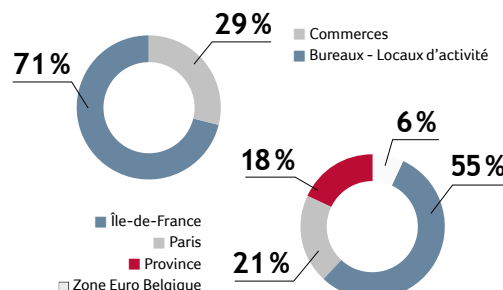
4,15 % après imposition sur revenus fonciers belges

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
85,64 % (trimestriel)

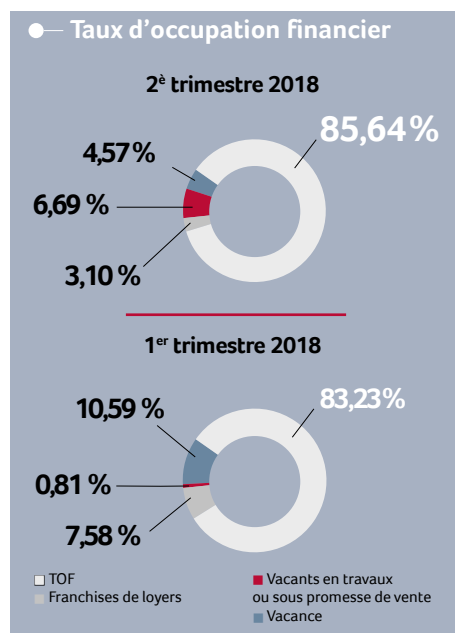
PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **91 %**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **9 %**



Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Saint-Cloud (92) – Les Bureaux de la Colline : 1 410 m²
 Prix de cession : **1,36 M€** (18/06/2018)
- Metz (57) – 1/7 rue des Roches : 456 m²
 Prix de cession : **0,4 M€** (26/06/2018)

● Investissements - Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 827 m²

Lyon (69) :	172 m²
Montreuil (93) :	110 m²
Roissy-en-France (95) :	545 m²

● Taux d'occupation physique

89,17%
 Surface totale du patrimoine : 169 114 m²
 Surfaces vacantes : 18 323 m²

◆ Libérations : 817 m²

Nantes (44) :	272 m²
Roissy-en-France (95) :	545 m²

Par ailleurs, 3 baux portant sur 4 363 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-juillet 2018, s'établit à 102,82%.

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 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	23/04/2018	20/07/2018
Acompte par part⁽¹⁾	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux⁽²⁾	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux⁽²⁾ et à la source⁽³⁾ sur les revenus financiers	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 calculer le montant de vos revenus, il suffit de multiplier le montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) 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 2018.

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 (janvier à juin)	868,43 €
Variation du prix acquéreur moyen	- 0,11%

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

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).


Indicateurs de performances (suite)
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2017	4,14 %
TDVM 2018 (prévision)	4,15 %

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.


Marché des parts (jusqu'au 27 juin 2018)

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
25/04/2018	497	788,33 €	867,01 €
30/05/2018	686	790,00 €	868,84 €
27/06/2018	993	790,00 €	868,84 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur.
Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais.
L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site www.aewciloger.com

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/12/2017	22	2 511
31/03/2018	22	2 211
30/06/2018	22	1 387

Durant le trimestre, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

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

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 128,03 euros TTI au 1^{er} juillet 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.


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 €
Prix de souscription	875,00 €

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 l'ensemble des souscripteurs. 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 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


Vie sociale
Assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2018

L'assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 36,29%. Elle a approuvé les neuf résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 94,99% à 97,89%.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de six membres du Conseil de surveillance parmi quinze candidats (résolution 7). Ont ainsi été élus : M. Jacques MORILLON (90 660 oui/1 645 non/réélu), AVIP SCPI SELECTION (82 874 oui/4 127 non/réélu), HSBC ASSURANCES (80 108 oui/4 756 non/réélu), M. Guillaume JAN (75 986 oui/4 246 non/réélu), M. Hubert MARTINIER (67 432 oui/4 605 non/élu), M. Jean-Paul MULLER (51 243 oui/3 771 non /réélu).

Assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2018

L'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2018, portant notamment sur la transformation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable, s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 39,63%

Elle a approuvé les six résolutions à caractère extraordinaire présentées avec une large majorité variant de 96,36% à 96,96%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire ou extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 34 à 40 du rapport annuel 2017, sur le site internet 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).



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.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles qui vous a été envoyée par voie postale avec ce bulletin trimestriel, et qui est également disponible sur notre site internet 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 – contact-associes@eu.aew.com – 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

