

SCPI Atout Pierre Diversification

FICHE PRODUIT : EDITION FEVRIER 2019



SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE



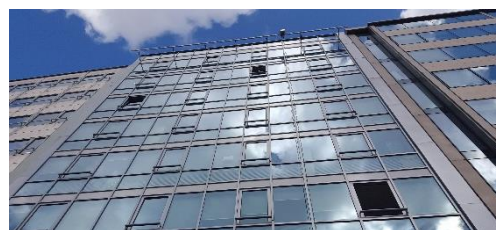
Dominante : Bureaux



Paris / Ile-de-France

Atout Pierre Diversification est un placement collectif indirect en immobilier qui investit dans des bureaux ainsi que, accessoirement, des murs de commerces, des locaux d'activités et des logements faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces ou de locaux d'activités.

Ces investissements sont situés principalement à Paris et en région parisienne et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.



LES DONNÉES ESSENTIELLES

Les performances au 31/12/2018



9,46%

TRI 10 ans⁽³⁾
(2008-2018)

7,87%

TRI 15 ans⁽³⁾
(2003-2018)

15,00%

TRI 20 ans⁽³⁾
(1998-2018)

16,26 €

Report à nouveau
par part
Soit 5,4 mois de
distribution 2018

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Les caractéristiques au 31/12/2018



515 M€

Capitalisation⁽⁴⁾

19 529

Associés

875 €

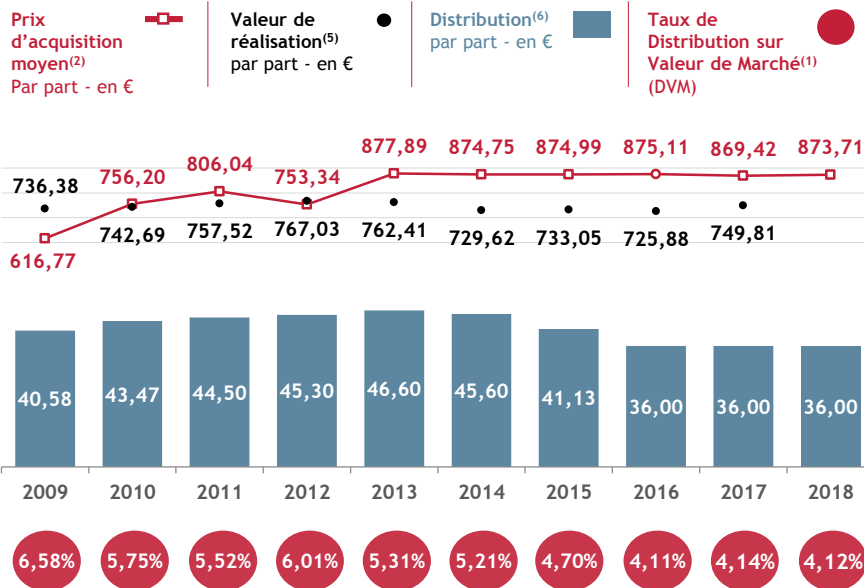
Prix de
Souscription

5 parts

Minimum de
souscription

Nouveaux associés

HISTORIQUE DE LA SCPI SUR 10 ANS



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Source : AEW Ciloger - Après paiement de l'impôt sur revenus fonciers belges / Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux 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.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(3) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW Ciloger - Après paiement de l'impôt sur revenus fonciers belges / 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 compensent). 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.

(4) Nombre de parts composant le capital social multiplié par le prix acquéreur.

(5) Valeur de réalisation = valeur des biens immobiliers estimée + liquidités

(6) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers. Après prélèvement à la source sur les revenus fonciers étrangers (anglais jusqu'à l'exercice 2010, belges à compter de l'exercice 2015).

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription	875 €
Minimum de souscription	5 parts, soit 4 375 €
Commission de souscription Redevable : souscripteur	8% TTC ⁽¹⁾ du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse
Revenus potentiels	Distribution trimestrielle ⁽²⁾
Jouissance des parts	1 ^{er} jour du septième mois suivant la souscription des parts
Fiscalité des revenus du patrimoine immobilier	Personnes physiques : imposition des revenus fonciers. Personnes morales : imposition sur les sociétés.

(1) Dont une partie peut être rattachée aux distributeurs.

(2) Sous réserve de validation de l'assemblée générale.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	8% HT, soit 9,60% TTC ⁽¹⁾ du montant des produits locatifs HT encaissés et de celui des produits financiers nets encaissés
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> 0,5% HT du prix de cession net vendeur à réception des fonds 2% HT des investissements hors taxes, hors droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, au fur et à mesure des décaissements
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	2% HT du montant hors taxe des travaux effectués, lorsque la SCPI réalise des travaux immobilisés

(1) Au taux de TVA actuellement en vigueur.

MODALITÉS DE CESSIION

Valeur de retrait	807,15 € par part
Frais de sortie	Néant
Commission de cession sur les parts Redevable : acquéreur de parts	<ul style="list-style-type: none"> Sans intervention de la société de gestion, mutation à titre gratuit et toute cession directe : 129 € TTI⁽²⁾ au 01/01/2019 Avec intervention de la société de gestion : 4,15% TTI⁽²⁾ du montant de la transaction (prix d'exécution), en cas de suspension de la variabilité du capital et de retour au marché des parts.
Fiscalité cession	Imposition des plus-values immobilières

(1) Dont une partie peut être rattachée aux distributeurs.

(2) TTI : commissions exonérées de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des impôts

CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES

Date de creation	1987
Horizon de placement	10 ans
Echelle de risque ⁽¹⁾	

(1) L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 10 ans se situent à un niveau moyen.

Les chiffres clés au 31/12/2018 - Source : AEW Ciloger

509 M€
de patrimoine
immobilier⁽¹⁾

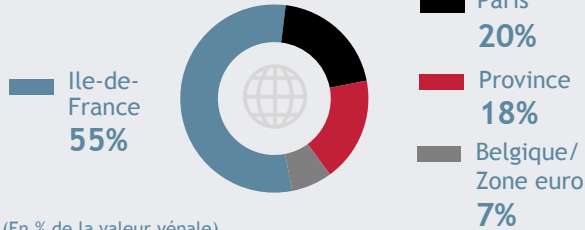
86
immeubles

165 088
m²

224
baux

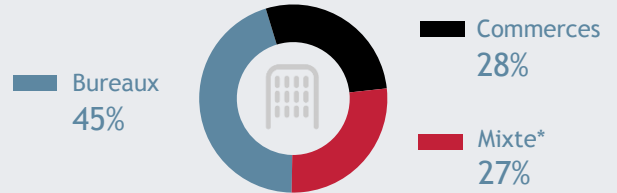
92,13%
taux d'occupation
financier⁽²⁾

Répartition géographique



(En % de la valeur vénale)

Répartition par type de locaux



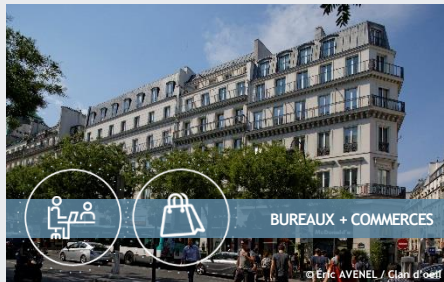
* Bureaux / Commerces / Logements / Activité

Exemples d'acquisitions :

Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs



Ville Paris / La Défense
Adresse 4-6 avenue d'Alsace à Courbevoie



Ville Paris 9ème
Adresse 2/4/6, boulevard Poissonnière



Ville Bruxelles - Belgique
Adresse 489, avenue Louise

(1) Valeur estimée hors droits.

(2) 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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

PROFIL DE RISQUES (extraits de la note d'information)

Atout Pierre Diversification est exposée à différents risques (détaillés dans la note d'information). Le Document d'Information Clés (DIC) reprend le détail des frais.
Le risque de perte en capital : la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

Le risque de gestion discrétionnaire : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Le risque de marché (risque immobilier) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. (.../...)

Le risque lié à la liquidité : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. (.../...)

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI mais également au moment de la cession des actifs immobiliers. (.../...)

Le risque de contrepartie : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. (.../...)

De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

AEW CIOLOGER
Acteur majeur en immobilier
www.aewciloger.com

Actionariat
adossé à deux grands
groupes bancaires

7 Mds€
Actifs sous gestion

95 500
Associés SCPI

1984
Année de création

22 SCPI
2 OPCV

Données au 31/12/2018 - Source : AEW Ciloger / Division grand public

SCPI Atout Pierre Diversification

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable au capital social de 265 120 540 € au 31/12/2017
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // 342 977 311 RCS Paris
Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 18-09 en date du 19 juin 2018
Notice prévue à l'article 422-196 du RG AMF publiée au BALO du 25 juin 2018 sous le n° 76

Société de Gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // RCS PARIS 329 255 046
Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE
Téléphone : 01 78 40 53 00 | service-clients@eu.aew.com