

SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

3^è

TRIMESTRE 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 3 - ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2018 - VALIDITÉ : 4^È TRIMESTRE 2018

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Depuis la transformation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION en SCPI à capital variable opérée le 2 juillet 2018 (voir rubrique « À la une ce trimestre »), les capitaux collectés ont augmenté de 1 %, soit un montant net de souscriptions (nouvelles parts) de 3,1 M€.

Durant le 3^e trimestre, deux actifs ont été arbitrés, l'un à titre défensif, l'autre parce qu'il nécessitait un redéveloppement à risque, pour un montant total de 21,3 M€ occasionnant une plus-value comptable nette globale de 8,3 M€. En conséquence, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente un surinvestissement de 21,9 M€ au 30 septembre 2018.

L'acquisition, en cours de négociation, d'une tour de bureaux qualitative à La Défense, en partenariat avec d'autres SCPI et OPCI grand public gérés par AEW Ciloger, va permettre à la fin du 4^e trimestre d'accroître significativement le surinvestissement de votre SCPI et d'améliorer le repositionnement de son patrimoine dans des actifs récents.

Le revenu brut courant distribué au titre du 3^e trimestre, soit 9,00 € par part, reste inchangé par rapport aux trimestres précédents.

Ce niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au dernier trimestre 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 des 9 premiers mois de l'année, le taux de distribution prévisionnel 2018 de votre SCPI s'établit à 4,13 % (4,20 % estimés avant imposition à la source des revenus fonciers belges).

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

À la fin du 3^e trimestre 2018, un peu plus de 14 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France depuis le début de l'année, soit une légère contraction de 4 % par rapport à la même période de 2017.

Le bureau reste le type d'actif le plus représenté (2/3 du volume d'investissement). Le marché du commerce, où les pieds d'immeubles sont particulièrement recherchés par les investisseurs, enregistre une hausse de 12 %, avec 1,6 Mds€ investis en trois trimestres, porté par quelques grosses transactions.

Les taux de rendement des meilleurs emplacements continuent de touter des niveaux bas record (Bureaux - QCA de Paris: 3 % à 4,25 % ; La Défense: 4,25 % à 5,75 % ; Régions: 4 % à 7,35 % / Pieds d'immeuble commerces: 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux: 3,50 % à 6,50 %).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au cours des 3 premiers trimestres 2018 sont en hausse de 13 % par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,1 % en Île-de-France et 1,8 % à Paris Centre Ouest, son plus bas niveau depuis 2001.

Que cela soit en bureaux ou en commerces, les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. On observe toutefois une part record de pré-commercialisations, et une baisse qui se généralise des concessions faites aux candidats aux meilleurs emplacements.

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 30/09/2018

19 354 associés
579 898 parts

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

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

CAPITALISATION
507 410 750 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2018
36,00 €/part

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

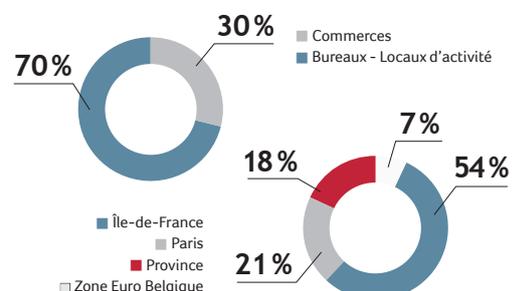
4,20 % avant imposition sur revenus fonciers belges
4,13 % après imposition sur revenus fonciers belges

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
89,20 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct: 90%

Actifs immobiliers détenus indirectement: 10%



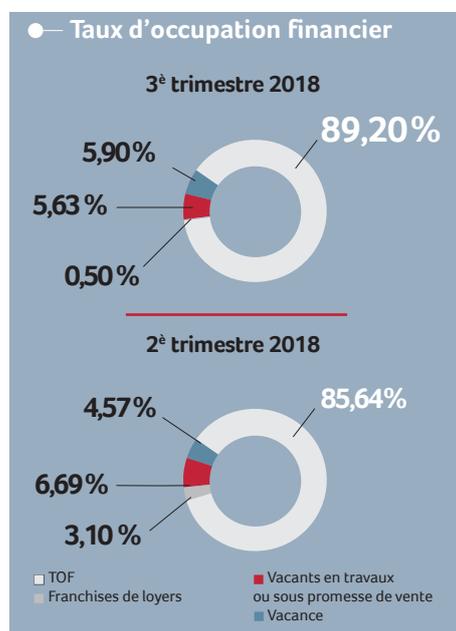
Évolution du capital

	Au 31/12/2017	Au 2 juillet 2018	3 ^e trimestre 2018
Nombre d'associés	19 557	19 412	19 354
Nombre de parts	576 349	576 349	579 898
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre			6 851
Souscriptions compensées par des retraits			3 302
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)			0
Capital social en euros	265 120 540	265 120 540	266 753 080
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	365 007 383	365 007 383	368 112 758

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

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Nanterre (92) – 66 avenue François Arago: 6 717 m²
Prix de cession: **20,63 M€** (26/09/2018)
- Vigneux-sur-Seine (91) – 157, avenue Paul-Vaillant
Couturier: 890 m² Prix de cession: **0,66 M€** (5/07/2018)

● Investissements - Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations: 1 281 m²

Paris (75007):	120 m ²
Paris (75008):	65 m ²
Paris (75009):	818 m ²
Nanterre (92):	105 m ²
Montreuil (93):	173 m ²

● Taux d'occupation physique

90,61%
Surface totale du patrimoine: 161 443 m²
Surfaces vacantes: 15 160 m²

◆ Libérations: 5 423 m²

Paris (75007):	120 m ²
Paris (75009):	818 m ²
Nantes (44):	90 m ²
Lyon (69):	1 037 m ²
Lyon (69):	1 433 m ²
Montreuil (93):	614 m ²
Tremblay-en-France (93):	1 037 m ²
Bruxelles:	274 m ²

Par ailleurs, 1 bail portant sur 183 m² a été renouvelé.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-octobre 2018, s'établit à 94,05 %.

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.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	23/04/2018	20/07/2018	19/10/2018
Acompte par part ⁽¹⁾	9,00 €	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	9,00 €	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	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 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 janvier 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 (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 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.

— Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2017	869,42 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018 (janvier à septembre)	872,40 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,34 %

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 (prévision)	4,13 %

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 €
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 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 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 128,03 euros TTI pour l'année 2018, 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.



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 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 – service.clients@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

