



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2017

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL**

AU 30/09/2017

**19 698 associés**  
**576 349 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2016  
**418 360 046 €** - 725,88 €/part

CAPITALISATION  
**499 487 097 €** au prix acquéreur

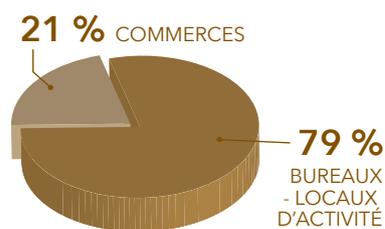
DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2017 : **36,00 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (DVM)  
PRÉVISIONNELLE 2017 : **4,13 %**  
Après imposition sur revenus fonciers belges

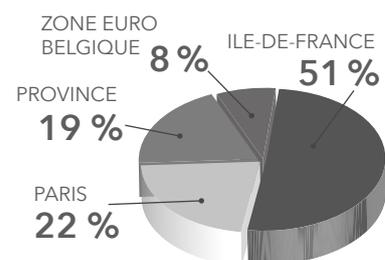
MARCHÉ SECONDAIRE  
Prix d'exécution : **788,00 €**  
Parts en attente de vente : **0,66 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**86,39 %** (trimestriel)

**PATRIMOINE** % valeur vénale



Actifs immobiliers détenus en direct : 89,7 %  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 10,3 %



Mesdames, Messieurs,

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche des niveaux inférieurs à ceux de 2016, avec 14 Mds€ investis au 30 septembre, soit une baisse de -31 % comparativement à la même période de 2016, principalement causée par un manque de produits mis sur le marché. En tenant compte de la hausse habituelle au 4<sup>ème</sup> trimestre, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ne devraient pas dépasser 28 Mds€ en 2017.

Les bureaux restent de loin l'actif privilégié avec plus de 10 Mds€ investis. Cette tendance devrait se renforcer au cours du dernier trimestre, et sur l'ensemble de l'année, le montant global investi en Île-de-France, qui concentre près des trois-quarts des transactions, devrait progresser pour atteindre 17 Mds€. Dynamisée par un regain des locations de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, la demande placée en Île-de-France enregistre une hausse annuelle de 2 % sur les neuf premiers mois de l'année (1 766 000 m<sup>2</sup>), soit potentiellement une aussi bonne année voire meilleure que 2016. Les taux de vacance moyens diminuent, sauf en seconde couronne.

En régions, le volume d'investissement en bureaux devrait, cette année encore, atteindre un volume important avec 2 Mds€ attendus, dynamique régionale qui cache cependant des disparités entre les villes.

Pour ce qui concerne les commerces, malgré une baisse sur 9 mois en raison du manque de produits, le volume d'investissement devrait rester à un niveau élevé, autour de 4 Mds€ engagés. Le contexte économique est favorable au marché des commerces, avec une reprise durable basée sur des échanges mondiaux intensifiés (+5,9 % prévus pour 2017), une progression du climat des affaires, et une prévision de croissance du PIB hexagonal à 1,8 % en 2017. Mais la reprise de la consommation des ménages est lente, à cause notamment d'une relance de l'emploi tardive.

La compression des taux de rendement se poursuit. Le taux « prime » des bureaux dans Paris QCA s'est légèrement comprimé à 3,05 % et pourrait atteindre le seuil des 3 % fin 2017, et celui des commerces de pied d'immeuble atteint un plancher à 2,75 %.

Au 30 septembre, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en situation de surinvestissement pour un montant de 2,7 M€. Un investissement dans une galerie commerciale qualitative en région parisienne, actuellement en phase de finalisation, devrait permettre d'approcher la limite maximale de surinvestissement votée par l'assemblée générale de juin 2014 (50 M€).

Le revenu brut courant distribué au titre du troisième trimestre, soit 9,00 € par part, est resté inchangé par rapport aux deux trimestres précédents. Ce niveau courant de distribution devrait être maintenu au dernier trimestre, soit un objectif de distribution annuelle identique à l'année 2016 de 36,00 € par part (taux de distribution de 4,13 % sur la base du dernier prix acquéreur).

Enfin, nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 43 avenue de la Grande Armée. **Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.**

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre standard continue de vous accueillir au 01 78 40 53 00.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Société de gestion



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages -

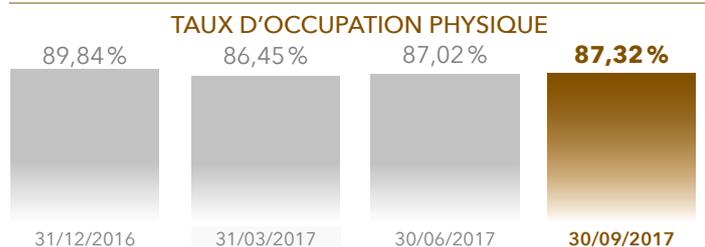
Investissements -

### Mouvements locatifs

Locations : 714 m <sup>2</sup>	Libérations : 220 m <sup>2</sup>
Montigny-le-Bretonneux (78) : 303 m <sup>2</sup> Neuilly-sur-Seine (92) : 379 m <sup>2</sup> Montreuil (93) : 32 m <sup>2</sup>	Neuilly-sur-Seine (92) : 220 m <sup>2</sup>
<b>Surface totale du patrimoine : 164 760 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 20 839 m<sup>2</sup></b>	

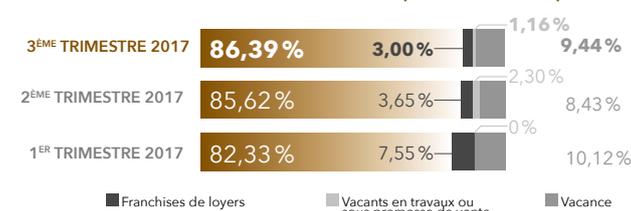
Par ailleurs, 3 baux portant sur 4 332 m<sup>2</sup> sur 3 sites ont été renouvelés. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-octobre 2017, s'établit à 99,31%.

### Taux d'occupation



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

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



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.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	18/04/2017	9,00 €	9,00 €	9,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	17/07/2017	9,00 €	9,00 €	9,00 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	16/10/2017	9,00 €	9,00 €	9,00 €

<sup>(1)</sup> Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges est déduit des acomptes versés aux associés.

<sup>(2)</sup> Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

<sup>(3)</sup> Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

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 entre le 15 et le 19 janvier 2018.

**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 (2011-2016)	6,42%	TRI 10 ans (2006-2016)	9,25%	TRI 15 ans (2001-2016)	10,67%
-----------------------	-------	------------------------	-------	------------------------	--------

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 2016	875,11 €
Prix acquéreur moyen de la part 2017 (janvier à sept.)	871,14 €
Variation du prix acquéreur moyen	- 0,45%

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 successifs.

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, fixe dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

# BULLETIN TRIMESTRIEL

## Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2016	4,11 %
DVM 2017 (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.

## MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées			Au	Parts inscrites à la vente	
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur		Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
26/07/2017	861	790,00 €	868,64 €	31/03/2017	0	2 872
30/08/2017	376	788,00 €	866,64 €	30/06/2017	22	3 378
27/09/2017	633	788,00 €	866,64 €	30/09/2017	22	3 768

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

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

## Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 24 octobre 2017	Mardi 28 nov. 2017	Mardi 26 déc. 2017	Mardi 30 janvier 2018
Date de confrontation	<b>Mercredi 25 octobre 2017</b>	<b>Mercredi 29 nov. 2017</b>	<b>Mercredi 27 déc. 2017</b>	<b>Mercredi 31 janvier 2018</b>

## Modalités d'acquisition et de cession des parts sur le marché secondaire

Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

### Acquisition et cession de parts avec intervention de la société de gestion

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) ou directement auprès des services de AEW Ciloger.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris, et à la vente, le prix limite minimum vendeur. Pour être enregistrés, les originaux des ordres doivent être réceptionnés par AEW Ciloger au plus tard la veille

de la confrontation à 16 heures, à défaut, les ordres seront enregistrés pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par AEW Ciloger.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée à l'ordre de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par AEW Ciloger au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par AEW Ciloger 9 jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soulte, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation - modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de AEW Ciloger ou sur le site internet. Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 9,98% TTC (5% de droits d'enregistrement + 4,98% de commission).

### Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite «de gré à gré»). 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.

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 152,11 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2017, quel que soit le nombre de parts cédées.



## ■ FISCALITÉ

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

### 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.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de AEW Ciloger avant le 30 novembre 2018 pour l'année fiscale 2017. Un modèle de demande est disponible auprès de AEW Ciloger ou sur le site internet **[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**.

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, AEW Ciloger procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

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 «MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS» (MIF)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en «client non professionnel». La politique relative à la Directive

européenne «MIF» 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 du client» : ce questionnaire, établi en application de la directive MIF précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements ;
- Une fiche «Attestation d'origine des fonds» : ce questionnaire a pour objet 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.

### POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : M. Didier DEGRAEVE

AEW Ciloger - Tél : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04 - [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 PARIS Cedex 8 - Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

