



ANALYSE : 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2017

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/12/2017

19 557 associés
576 349 parts

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

CAPITALISATION
500 755 065 € au prix acquéreur

DISTRIBUTION BRUTE 2017 :
36,00 €

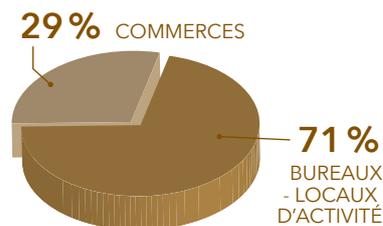
TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2017 :
4,14%

Après imposition sur revenus fonciers belges

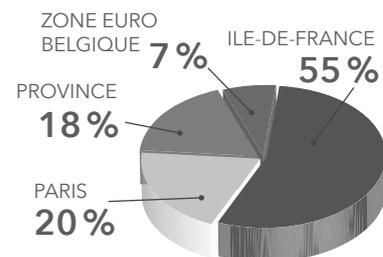
MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **790,00 €**
Parts en attente de vente : **0,44%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
88,55% (trimestriel)

PATRIMOINE % valeur vénale



Actifs immobiliers détenus en direct : 91 %
Actifs immobiliers détenus indirectement : 9 %



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec près des deux-tiers du volume total d'investissement. Sur ce segment, les acquisitions en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se sont montrées particulièrement dynamiques, avec plus de 4 Mds€ engagés, meilleur volume enregistré depuis 2007. Sur le plan locatif, portée par les transactions de plus de 5 000 m², la demande placée (locations et ventes à utilisateurs) des bureaux en Île-de-France clôture avec performance globale 2017 à 2,6 millions de m², soit une hausse annuelle de 8%. Le taux de vacance diminue à 6,4% en Île-de-France, niveau le plus bas depuis 2009. A Paris, la situation de sous-offre est accentuée et le taux de vacance est de 3% en moyenne.

En régions, en raison de la rareté de l'offre neuve, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf ; à l'inverse, les valeurs locatives de seconde main sont sous tension dû à l'excès d'offre de seconde main, en hausse depuis 2011.

Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. Les valeurs locatives des meilleurs actifs sont stables pour les petites surfaces de centre-ville qui demeurent des cibles de développement pour les enseignes. Elles devraient baisser à terme pour les localisations secondaires.

Le 24 novembre 2017, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis 69% du centre commercial à ciel ouvert Grand Angle situé à Montreuil (93) pour un montant de 45,9 M€. Cet ensemble récent de 11 000 m², qui a été livré en 2012, bénéficie d'une situation stratégique, face à la Mairie en plein cœur du centre-ville. Outre la qualité intrinsèque du site, tant géographique que locative, la reconstitution de la pleine propriété au profit de votre SCPI, qui en détenait déjà une quote-part de 31% depuis 2010, permet de valoriser positivement l'actif.

Au 31 décembre 2017, votre SCPI est en surinvestissement pour un montant de 45,6 M€, compris dans la limite votée par la dernière assemblée générale.

L'expertise immobilière réalisée à cette même date valorise le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, détenu directement ou par l'intermédiaire de SCI, à 468,5 M€, dont 7% en zone euro (Belgique). A périmètre constant, il enregistre une progression substantielle de 3,1%. D'une superficie approchant 171 000 m² sur 95 sites différents, il compte 247 locataires.

Concernant la gestion immobilière, l'année 2017 a été marquée par 18 congés représentant 10 732 m² et par la signature de 21 nouveaux baux représentant 5 863 m². Par ailleurs 13 baux ont été renouvelés et sécurisés pour un total de 10 688 m².

Le taux d'occupation financier d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est passé de 88,06% au 4^{ème} trimestre 2016 à 88,55% au 4^{ème} trimestre 2017.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4^{ème} trimestre, soit 9,00 € par part, est resté inchangé par rapport aux trois trimestres précédents, soit une distribution annuelle de 36 € par part (identique à celle de 2016). L'objectif de distribution 2018 table sur un maintien de cette distribution.

Pour 2017, dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 4,14% (après imposition des revenus fonciers belges), et le prix moyen d'acquisition de la part s'est légèrement replié de 0,65%. Par ailleurs, les réserves de distribution ont été renforcées, et demeurent confortables à un peu plus de 5 mois de distribution.

Enfin, en matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2018, vous devrez procéder au renouvellement, pour une durée de trois ans, d'une partie des mandats des membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » du présent bulletin.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Société de gestion



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages - Montrouge (92) - 89, avenue Aristide Briand : 1 761 m² de bureaux acquis en 2005 - Prix de cession : 3,06 M€ (19/10/2017)

Investissements - Montreuil (93) - Centre commercial Grand Angle : quote-part de 69% de 11 089 m² - 45,9 M€ (24/11/2017)

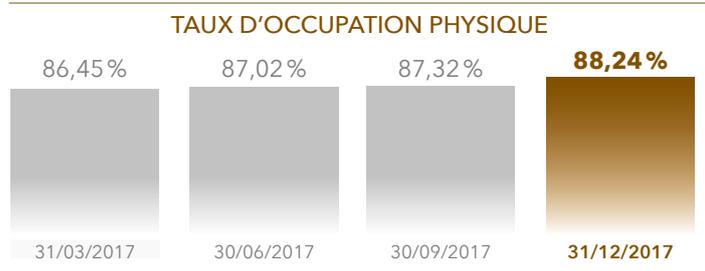
Mouvements locatifs

Locations : 1 844 m ²	Libérations : 2 140 m ²
Paris (75008) : 70 m ²	Lyon (69) : 1 804 m ²
Lyon (69) : 1 198 m ²	Saint-Ouen (92) : 185 m ²
Saint-Ouen (92) : 281 m ²	Montreuil (93) : 151 m ²
Tremblay-en-France (93) : 295 m ²	

Surface totale du patrimoine : 170 980 m² - Surfaces vacantes : 20 112 m²

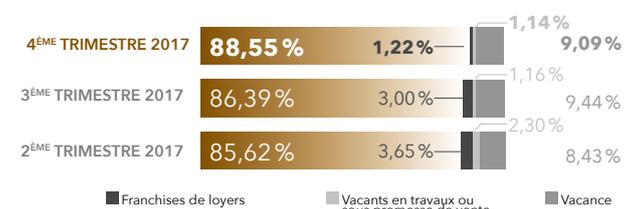
Par ailleurs, 1 bail portant sur 90 m² a été renouvelé. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-janvier 2018, s'établit à 96,61 %.

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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2017	18/04/2017	9,00 €	9,00 €	9,00 €
2 ^{ème} trimestre 2017	17/07/2017	9,00 €	9,00 €	9,00 €
3 ^{ème} trimestre 2017	16/10/2017	9,00 €	9,00 €	9,00 €
4 ^{ème} trimestre 2017	23/01/2018	9,00 €	9,00 €	9,00 €

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

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.

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

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

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril.

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	869,42 €
Variation du prix acquéreur moyen	- 0,65%

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	4,14 %

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.

VIE SOCIALE

Renouvellement partiel du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale de juin 2018 devra renouveler, pour une durée de 3 ans, les mandats de plusieurs membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts. Si vous souhaitez vous

présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger avant le 6 avril 2018, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
25/10/2017	774	788,00 €	866,64 €
29/11/2017	608	785,00 €	863,34 €
27/12/2017	4 665	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
31/03/2017	0	2 872
30/06/2017	22	3 378
30/09/2017	22	3 768
31/12/2017	22	2 511

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

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 30 janvier 2018	Mardi 27 février 2018	Mardi 27 mars 2018	Mardi 24 avril 2018
Date de confrontation	Mercredi 31 janvier 2018	Mercredi 28 février 2018	Mercredi 28 mars 2018	Mercredi 25 avril 2018

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 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 soultte, 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 153,63 euros TTC au 1^{er} janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

FISCALITÉ

Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, annexe explicative.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1^{er} janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} 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.

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 « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II » (MIF II)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en «client non professionnel». 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 du client» : 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 ;
- 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

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