

SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

2^e SEMESTRE 2019

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2019 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2020

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 41 % en 2019, représentant un montant net de souscriptions de 153 M€.

Durant le 2^e semestre 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a réalisé près de 99 M€ d'investissements diversifiés. Outre des participations de 16 % dans un immeuble de bureaux à Massy et de 50 % dans un parc commercial situés en Île-de-France, évoqués dans la synthèse d'information du 3^e trimestre 2019, votre SCPI a renforcé en fin d'année son patrimoine de bureaux franciliens répondant aux dernières normes environnementales (voir rubrique «À la Une»). Parallèlement, deux surfaces de bureaux non stratégiques ont été cédées pour 2,4 M€, en plus-value de 700 K€ et supérieur de 57 % à la dernière valeur d'expertise.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 82 sites différents sur 2 pays, totalisant près de 176 000 m², et compte 234 locataires. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 600,3 M€. À cette même date, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose d'un solde à investir de 8,9 M€. AEW Ciloger reste attentive aux opportunités d'acquisitions compatibles avec la stratégie d'investissement de votre SCPI, en liaison avec l'autorisation d'emprunt.

En matière de gestion immobilière l'année 2019 a été très active, avec 11 863 m² loués ou renouvelés et 8 247 m² libérés. Le taux d'occupation financier moyen 2019, à 90,46 %, progresse par rapport à l'année précédente (87,47 %). Le taux d'encaissement des loyers est proche de 106 % sur l'année.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3^e et 4^e trimestres, soit 9,00 € par part, est conforme aux prévisions. La distribution annuelle est de 37,00 € par part, en progression de 2,8 % par rapport à 2018, et le taux de distribution annuel s'établit à 4,14 % (à 4,17 % avant prise en compte de la fiscalité définitive belge). Pour 2020, le taux de distribution est estimé à 4,10 % (hors fiscalités) sur la base du prix de souscription actuel.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Dans un contexte international relativement incertain, les investissements en immobilier d'entreprise en France dépassent 35 Mds € en 2019 (+9 % par rapport à 2018) et enregistrent un nouveau record, dynamisés par les investisseurs étrangers (44 %). Le Grand Paris ressort comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis. Le marché a été porté par les transactions de plus de 200 M€ qui représentent 44 % du volume.

Le bureau reste toujours le type d'actif majoritaire avec près de 70 % du volume total d'investissement. Les surfaces de bureaux commercialisées aux utilisateurs en Île-de-France au cours de l'année 2019 sont en baisse de 10 % par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018, tout en restant en phase avec la moyenne décennale. Les loyers des bureaux « prime » sont toujours orientés à la hausse, y compris en 1^{re} couronne parisienne. Le taux de vacance reste faible, à 4,7 % en Île-de-France et 1,3 % à Paris intra-muros.

En province, Lyon et Lille ressortent comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas : QCA de Paris, entre 2,85 % et 4,00 % ; première couronne, entre 3,90 % et 8,5 % ; La Défense, entre 4,15 % et 5,50 % ; régions, entre 3,70 % et 7,50 %.

En matière de commerces, les investisseurs restent sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, et notamment les commerces de pied d'immeuble très bien situés qui polarisent les attentions. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, réserve de belles opportunités à condition d'être sélectif. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 restant très importante, les valeurs locatives prime se maintiennent à des niveaux élevés.

Les taux de rendement des emplacements commerciaux restent également globalement stables à un niveau bas : de 2,75 % à 5,50 % pour les pieds d'immeubles, et de 3,85 % à 6,85 % pour les centres commerciaux.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

HELIOS – MASSY (91)

➔ Le 18 décembre, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis 39 % de l'immeuble HELIOS à Massy (91) pour 39,8 M€. L'investissement, d'un montant global de 102 M€, a été réalisé en partenariat avec 3 fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Pôle tertiaire établi, la ville de Massy accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux, et jouit d'une excellente connexion aux transports en commun.

L'immeuble HELIOS, localisé face à la gare Massy-Palaiseau/Massy, développe environ 16 000 m² de bureaux et 400 parkings. Il a été livré en 2015, et est labellisé BREEAM Very Good, HQE Exceptionnel et RT 2012. Il est intégralement loué à 4 locataires, avec une durée d'engagement ferme moyenne de 4,4 ans dont le principal est le groupe suédois Ericsson, présent, à Massy depuis près de 30 ans.



Société de gestion

AEW CILOGER



L'essentiel au 31/12/2019

22 779 associés
759 812 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
900,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2018
471 433 038 € (800,61 €/part)

CAPITALISATION
683 813 700 € au prix de souscription

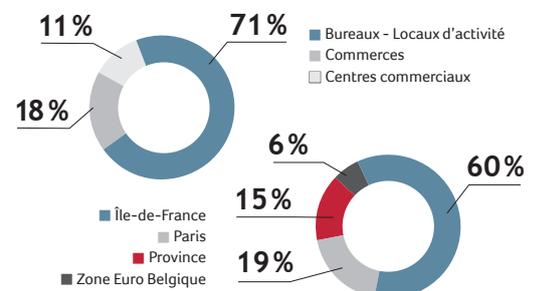
DISTRIBUTION BRUTE 2019
37,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION
SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2019
4,17 % avant imposition sur revenus fonciers belges
4,14 % après imposition sur revenus fonciers belges

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
94,15 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

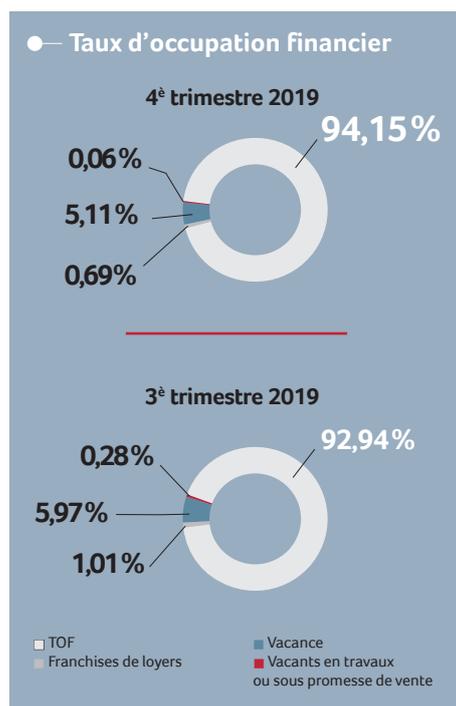
Actifs immobiliers détenus en direct : 86 %
Actifs immobiliers détenus indirectement : 14 %



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2019	2 ^e semestre 2019
Nombre d'associés	20 405	22 779
Nombre de parts	639 566	759 812
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	57 203	130 337
Souscriptions compensées par des retraits	6 481	10 091
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	294 200 360	349 513 520
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	420 649 558	528 870 958

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Nantes (44) – 5 impasse des Jades : 749 m² de bureaux acquis en 1991 – Prix de cession : **0,42 M€** (16/09/2019)
- Lyon (69) – 47-49-51 rue Audibert Lavirotte : 1 173 m² de bureaux/activités acquis en 1990 – Prix de cession : **2 M€** (30/10/2019)

● Investissements

- Massy (91) – Immeuble de bureaux GAIA : indivision de 16% – 5 816 m² – **25,7 M€** (12/07/2019)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 5 773 m²

Paris 8 ^e :	65 m²	Tremblay-en	
Amilly (45) :	883 m²	-France (93) :	1 037 m²
Lyon (69) :	520 m²	Montreuil (93) :	213 m²
Villeurbanne (69) :	1 368 m²	Roissy-en	
Montigny-le		-France (95) :	276 m²
-Bretonneux (78) :	628 m²	Belgique :	481 m²
Saint-Ouen (93) :	302 m²		

- Herblay (95) – retail park « 14^e Avenue » : indivision de 50% – 7 130 m² – **33,1 M€** (30/09/2019)
- Massy (91) – Immeuble de bureaux Helios : indivision de 39% – 6 242 m² – **39,8 M€** (18/12/2019)

● Taux d'occupation physique

92,38% (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 175 753 m²

Surfaces vacantes : 13 400 m²

◆ Libérations : 2 310 m²

Paris 8 ^e :	65 m²
Tarnos (40) :	122 m²
Lyon (69) :	355 m²
Villeurbanne (69) :	865 m²
Montigny-le-Bretonneux (78) :	303 m²
La Défense (92) :	120 m²
Nanterre (92) :	138 m²
Saint-Ouen (93) :	342 m²

Par ailleurs, deux baux portant sur 1 750 m² sur un site ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-janvier 2020, s'établit à 111,16% (106,09% sur l'année).

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.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2019 s'établit à 3,09% contre -0,02% au 30/06/2019.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2019	2 ^e trimestre 2019	3 ^e trimestre 2019	4 ^e trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	23/04/2019	23/07/2019	24/10/2019	29/01/2020
Acompte par part ⁽¹⁾	9,00 €	10,00 € ⁽⁴⁾	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	9,00 €	10,00 € ⁽⁴⁾	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	9,00 €	10,00 € ⁽⁴⁾	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%.

(4) Dont versement de 1 € de plus-value aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2019, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts que vous détenez.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, 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 avril 2020.

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 (2013-2018)	2,06 %
TRI 10 ans (2008-2018)	9,46 %
TRI 15 ans (2003-2018)	7,87 %

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, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

— Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	873,71 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019	894,37 €
Variation du prix acquéreur moyen	2,36 %

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 2018	4,12 %
TDVM 2019	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.



Conditions de souscription et de retrait des parts (à compter du 1^{er} mai 2019)

— Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	460,00 €
Prime d'émission	440,00 €
Prix de souscription	900,00 €

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 1^{er} mai 2019 portent jouissance à compter du premier jour du cinquième 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 1^{er} mai 2019, l'associé se retirant perçoit la somme de **830,20 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 130 euros TTC au 1^{er} janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le semestre, 3 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 2 457 €.



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.

— Déclaration des revenus 2019 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. 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.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.



Vie sociale

Service Clients

Notre service clients est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com).**

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en faisant la demande auprès du service clients et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.



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.

Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine assemblée générale de juin 2020, trois postes de membre du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 17 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2020. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2020). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.



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

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).

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.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



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

342 977 311 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

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 ».

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – 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