

# SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2020 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2020

1<sup>er</sup>

SEMESTRE 2020

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2020 a été largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les mesures de confinement qui ont été mises en place afin de limiter sa propagation.

Les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 38,6 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 (dont 34,5 M€ pour le seul 1<sup>er</sup> trimestre), soit une collecte brute de 45,09 M€ diminuée des retraits de parts représentant 14% de cette collecte. À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

Parallèlement, après la période de confinement sanitaire, votre SCPI a finalisé un investissement direct de 45,6 M€. Il s'agit d'un local commercial situé au cœur de Lyon, loué à l'enseigne Monoprix (voir rubrique « À la Une »). Au 30 juin 2020, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente un surinvestissement de 1,6 M€.

En matière de gestion locative, dans un environnement dominé par la crise sanitaire, la Société de gestion a été amenée à proposer aux locataires les plus en difficulté de votre SCPI (21 locataires bureaux et 40 locataires commerces) des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement. Le 1<sup>er</sup> semestre est toutefois resté actif avec près de 4 200 m<sup>2</sup> reloués ou négociés.

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau satisfaisant à 92,44% au 2<sup>e</sup> trimestre 2020. Le taux d'encaissement des loyers du semestre est à 82,72% (71,38% pour le 2<sup>e</sup> trimestre). Il convient cependant de rester prudent quant aux répercussions économiques et financières de la crise sanitaire qui pourraient survenir durant le second semestre de l'année, notamment pour ce qui concerne le taux d'occupation financier qui n'intègre pas au 30 juin tous les aménagements en cours avec les locataires.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 8,10 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2020. Conformément à la décision de l'assemblée de juin 2020, une distribution de plus-value de 4,60 € par part a été effectuée concomitamment à la distribution de revenu du 2<sup>e</sup> trimestre. Sur les bases de l'objectif de distribution 2020 et du prix de souscription en vigueur, le taux de distribution prévisionnel 2020 de votre SCPI s'établit à 4,11% après prise en compte de la fiscalité définitive belge (4,15% avant imposition). À noter, qu'en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) équivalentes à près de 5,4 mois de distribution courante.

AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

Après un 1<sup>er</sup> trimestre record, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 60% au 2<sup>e</sup> trimestre 2020, par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Actuellement, le segment des actifs sans risque conserve tout son dynamisme, notamment en bureau et logistique, et les investisseurs sont plus regardants sur la localisation, la qualité et la situation locative des actifs.

Le secteur du commerce ayant été touché sévèrement par la crise, on constate une décompression moyenne des taux de l'ordre de 50 points de base sur un an. Ainsi, pour les pieds d'immeuble parisiens, le taux prime moyen s'établirait autour de 3%, celui des retail park de 5%. Ces constats s'opèrent sur un faible volume de transactions, la cession par UWR de 54% de ses parts dans 5 grands centres commerciaux ayant représenté la moitié des 2 Mds€ transactés sur le semestre. Ressorti gagnant de la crise, le commerce alimentaire suscite un intérêt croissant.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2020 sont en baisse de 40% par rapport à la même période en 2019. Les taux de vacance sont orientés en hausse, mais historiquement bas : 5,1% en Île-de-France, 2,5% à Paris QCA, 5,5% à La Défense. S'établissant à 415 €/m<sup>2</sup>/an, le loyer moyen d'Île-de-France est quant à lui resté stable par rapport à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et affiche une légère hausse de 2% sur un an. Les prochains mois permettront de mesurer l'impact réel de la crise sanitaire sur l'évolution des valeurs locatives. Celle-ci dépendra de l'ampleur de la remontée de l'offre, avec une correction attendue dans les marchés plus offreurs comme La Défense et certaines communes de première couronne nord.

En régions, la crise sanitaire est venue interrompre la dynamique de la demande qui s'est répercutée par une hausse de la vacance.

En commerce, les loyers faciaux sur les actifs de premier ordre devraient se maintenir, mais avec une hausse des mesures d'accompagnement. À l'inverse, les axes secondaires, en raison d'une potentielle augmentation de la vacance et d'une demande plus limitée des enseignes, devraient voir leurs valeurs locatives baisser dans les mois à venir.



## L'essentiel au 30/06/2020

24 004 associés  
802 717 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :  
900,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2019  
625 532 519 € (823,27 €/part)

CAPITALISATION  
722 445 300 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2020  
37,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE  
MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2020

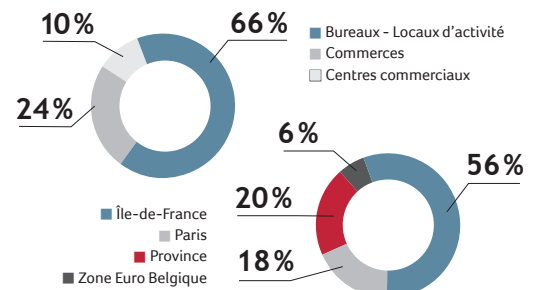
4,15 % avant imposition sur revenus fonciers belges  
4,11 % après imposition sur revenus fonciers belges

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
92,44 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 87 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 13 %



SCPI DIVERSIFIÉE  
À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ Le 29 mai 2020, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a procédé à l'acquisition d'un local commercial de 5 195 m<sup>2</sup> dans le centre ville de Lyon (place des Cordeliers) au sein du Grand Bazar de Lyon, bâtiment de verre et de métal emblématique de la ville.

Loué à l'enseigne Monoprix, l'actif est situé dans un secteur résidentiel et commerçant à fort pouvoir d'achat.

Cet investissement offre un flux sécurisé à long terme (bail de 12 ans dont 9 ans fermes), avec un locataire qui a fait preuve de performances résilientes dans les lieux sur plusieurs années.

Il a été négocié pour un prix acte en mains de 45,6 M€.



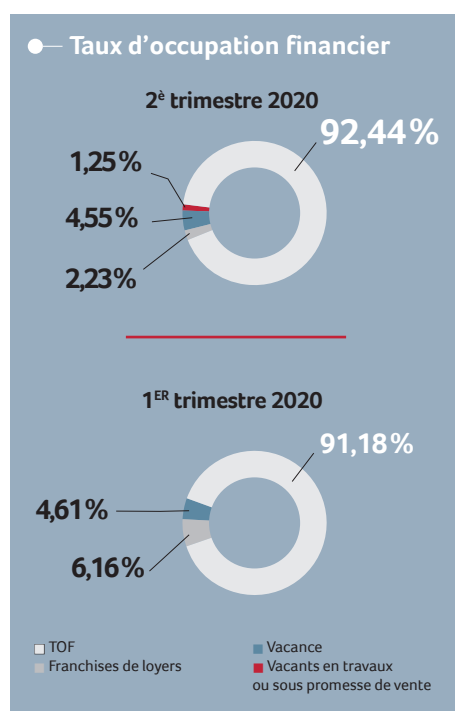
Société de gestion

AEW CILOGER

## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2019	1 <sup>er</sup> semestre 2020
Nombre d'associés	22 779	24 004
Nombre de parts	759 812	802 717
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	130 337	50 099
Souscriptions compensées par des retraits	10 091	7 194
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	349 513 520	369 249 820
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	528 870 958	567 485 458

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Néant

### ● Investissements

- Lyon (69) – commerce de 5 195 m<sup>2</sup> - 46,3 M€ (29/05/2020)

### ● Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 230 m<sup>2</sup>

Paris (9<sup>e</sup>) : 20 m<sup>2</sup>  
Lyon (69) : 466 m<sup>2</sup>  
Montreuil (93) : 527 m<sup>2</sup>  
Neuilly-sur-Seine (92) : 217 m<sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

91,17 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine: 181 022 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes: 15 990 m<sup>2</sup>

◆ Libérations : 3 820 m<sup>2</sup>

Paris (8<sup>e</sup>) : 65 m<sup>2</sup>  
Montreuil (93) : 213 m<sup>2</sup>  
Saint-Ouen (93) : 2 562 m<sup>2</sup>  
Lyon (69) : 350 m<sup>2</sup>  
Neuilly-sur-Seine (92) : 217 m<sup>2</sup>  
Noisy-Le-Grand (93) : 153 m<sup>2</sup>  
Villepinte (93) : 260 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, quatre baux portant sur 2 975 m<sup>2</sup> sur quatre sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-juillet 2020, s'établit à 82,72 % (106,09 % sur l'année 2019).

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 exclure 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 30/06/2020 s'établit à 24,8 % contre 2,89 % en 2019.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 <sup>e</sup> trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	5/05/2020	27/07/2020
Acompte par part <sup>(1)</sup>	8,10 €	12,70 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	8,10 €	12,70 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	8,10 €	12,70 € <sup>(4)</sup>

(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 4,60 € de plus-value aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 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 octobre 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 (2014-2019)	3,30 %
TRI 10 ans (2009-2019)	7,89 %
TRI 15 ans (2004-2019)	7,42 %

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 2019	873,71 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020 (janvier à juin)	900,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,63 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire, pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription et de la valeur de retrait 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 2019	4,14 %
TDVM 2020 (prévision)	4,11 %

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

### Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	460,00 €
Prime d'émission	440,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>900,00 €</b>

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 € TTC au 1<sup>er</sup> juillet 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



## 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.



## Vie sociale

### Assemblée générale mixte du 12 juin 2020

L'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2020 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 25,97 %.

Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 97,62 % à 98,95 %.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de trois membres du Conseil de surveillance (dix candidats résolution 13).

Ont ainsi été élus : Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph (réélue), M. Thierry VIAROUGE (réélu) et M. Olivier BLICQ (élu).

À défaut d'un quorum de 50 %, la partie extraordinaire de l'Assemblée générale mixte n'a pas pu se tenir.

### Assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2020

L'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2020 s'est tenue à huis clos en seconde convocation avec un quorum de 30,71 %.

Elle a approuvé la résolution à caractère extraordinaire présentée, portant sur la modification de l'article 16 des statuts (conditions de rémunération de la Société de gestion).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 44 à 46 du rapport annuel 2019, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).



## 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](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 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.

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](mailto: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](http://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](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://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](http://www.aewciloger.com)

