La SCPI Atout Pierre Diversification
FranceSCPI.com

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Document D'informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coût, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Initiateur du produit : AEW Ciloger – 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris.
Site internet de l'initiateur du produit: www.aewciloger.com
Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter le Service Clients :
Téléphone : 01 78 40 33 03 - Adresse électronique : contact-associes@eu.aew.com
L'autorité compétente chargée du contrôle de l'initiateur du produit est l'Autorité des marchés financiers
Date de production du Document d'informations Clés : 1er mai 2019

Avertissement Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Objectifs

La stratégie d'investissement d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION vise à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise. Elle investit, de manière directe ou indirecte, majoritairement dans des locaux à usage de bureaux et à titre accessoire, dans des murs de commerces, des locaux d'activités et des logements faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces ou de locaux d'activité.
Le patrimoine immobilier d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est majoritairement situé en Île-de-France et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION peut contracter des emprunts pour financer des investissements immobiliers, pour un montant ne dépassant pas 50 millions d'euros.
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est une SCPI dite « de rendement ». Elle distribue chaque trimestre des revenus potentiels qui évoluent en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine.

Investisseurs de détail visés

Personnes physiques ou morales clientes des réseaux Caisse d'Epargne et La Banque Postale, et des Conseillers en Investissements Financiers habilités et mandatés par AEW Ciloger.

Assurance : Non applicable

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

Durée de placement recommandée: 10 ans

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.
Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 10 ans se situent à un niveau entre faible et moyen.

Profil de risques

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est exposée à différents risques (détaillés dans la note d'information).

Le risque de perte en capital : la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

Le risque de gestion discrétionnaire : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Le risque de marché (risque immobilier) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. (../..)

Le risque lié à la liquidité : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. (../..)

rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI mais également au moment de la cession des actifs immobiliers. (../..)

Le risque de contrepartie : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. (../..)

Scénarios de performance

Investissement 10 000 €		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 905 €	8 678 €	8 434 €
	Rendement annuel moyen	- 10,95 %	- 2,80 %	- 1,69 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 552 €	11 272 €	13 972 €
	Rendement annuel moyen	- 4,48 %	+ 2,42 %	+ 3,40 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 634 €	11 453 €	14 470 €
	Rendement annuel moyen	- 3,66 %	+ 2,91 %	+ 3,76 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 773 €	11 889 €	15 072 €
	Rendement annuel moyen	- 2,27 %	+ 3,52 %	+ 4,19 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.
Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même (détention, exploitation du patrimoine immobilier, ..), ainsi que les frais de souscription dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si AEW Ciloger n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

AEW Ciloger est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI et par conséquent, le défaut de AEW Ciloger n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

Que va me coûter cet investissement ?

Coûts au fil du temps

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.
Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (10 ans)
Coûts totaux	1 013 €	2 231 €	4 537 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	10,13 %	3,70 %	2,87 %

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique:

- l'incidence annuelle des différents types de coûts liés à la détention et à l'exploitation du patrimoine immobilier sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,78 %	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,61 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,41 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (y compris les coûts d'exploitation du patrimoine).
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0 %	Non applicable.
	Commissions d'intéressement	0 %	Non applicable

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 ans
La période de détention recommandée est de 10 ans compte tenu de la nature des actifs sous-jacents. Les actifs immobiliers doivent être détenus à long terme (10 ans) pour diminuer notamment l'effet des droits au moment de l'acquisition des actifs immobiliers mais également pour limiter l'impact des droits d'entrée pour les investisseurs.

Les modalités de sortie sont explicitées au « Chapitre II – Modalités de sortie » de la Note d'information d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION consultable sur le site internet www.aewciloger.com.
La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant . Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Conformément à la réglementation actuelle, AEW Ciloger a mis en place un dispositif de traitement des réclamations des clients concernant la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ou le comportement de la société AEW Ciloger ou du distributeur qui fournit des conseils au sujet du produit ou qui le vend, visant à leur traitement rapide, égal et harmonisé.
Toutes les informations utiles sont consultables sur la page « Traitement des réclamations client » du site internet www.aewciloger.com.
Les coordonnées de la personne en charge du traitement des réclamations chez AEW Ciloger sont :
Monsieur Stéphane SEBBAN
Directeur Service Clients
AEW Ciloger
22, rue du Docteur Lancereaux
CS 80102
75380 Paris Cedex 8
Téléphone : 01.78.40.53.79- adresse électronique : s.sebban@eu.aew.com

Autres informations pertinentes

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est une SCPI à capital variable depuis le 2 juillet 2018 (antérieurement SCPI à capital fixe).

Avant de souscrire des parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION vous devez impérativement prendre connaissance des Statuts, de la Note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, du dernier Rapport annuel, du dernier Bulletin trimestriel et du présent document.
Tous ces documents doivent vous être remis au préalable à toute souscription.
Tous ces documents sont consultables sur la page ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION du site internet www.aewciloger.com.