



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2015

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL**

AU 31/03/2015

**18 407 associés**  
**490 189 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2014  
**350 055 438 € - 729,62 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

VALEUR DE RECONSTITUTION 2014  
**405 838 505 € - 845,89 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

CAPITALISATION  
**428 915 375 €** au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2015 : **42,84 €**

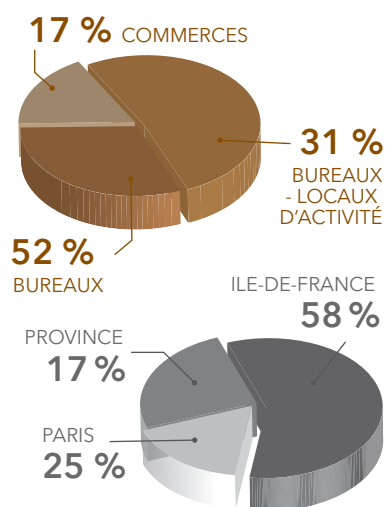
TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2015  
**4,90 %**  
Distribution prévisionnelle 2015 / prix  
acquéreur moyen 2015

AUGMENTATION DE CAPITAL  
Prix de souscription : **875,00 €**

MARCHÉ SECONDAIRE  
Prix d'exécution : **795,60 €**  
Parts en attente de vente : **0,08 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**84,25 %** trimestriel

**PATRIMOINE** % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

En ce début d'année 2015, plusieurs bonnes nouvelles stimulent l'économie française : la chute du prix du pétrole, la politique de la Banque Centrale Européenne dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas, et la dépréciation de l'euro. Dès lors, le gouvernement anticipe une croissance annuelle de 1 %, principalement portée par la consommation des ménages (+1,5 % sur un an prévu à mi-2015). Cela étant, à ce niveau, la croissance serait encore insuffisante pour amoindrir le chômage.

L'investissement en immobilier de bureaux reste soutenu, avec 3,5 Mds€ au premier trimestre concentrés au trois-quarts en Île-de-France, et la compétition entre investisseurs est extrêmement vive. Les taux de rendement vont continuer à se contracter, du fait d'un écart avec les taux obligataires qui reste important et de capitaux toujours plus abondants, notamment avec l'entrée de nouveaux investisseurs étrangers. En parallèle, déception sur le marché locatif, la demande placée est au plus bas depuis 10 ans, les transactions locatives sur les grandes surfaces ayant fait défaut sur les trois premiers mois. Quant aux valeurs locatives, relativement stables à Paris du fait d'une offre faible, elles sont orientées à la baisse sur les autres marchés. A cet égard, les mesures d'accompagnement restent systématiques et importantes : 19 % des loyers en moyenne.

Le même phénomène de compression des taux se retrouve également sur le marché des commerces. L'investissement du premier trimestre y est en hausse sensible, avec un volume de 6,3 Mds€, porté par deux grandes opérations (galeries Carrefour et cessions d'Unibail-Rodamco). L'appétit pour les centres commerciaux et galeries marchandes (75 % des transactions) est confirmé année après année, même si le nombre d'actifs sur le marché sera moindre en 2015.

Concernant le marché locatif, la loi ACTPE dite « Pinel » publiée en juin 2014 a impacté le régime des baux commerciaux à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014. Parmi les mesures emblématiques figurent notamment un plafonnement des loyers lors du renouvellement à l'expiration du bail, et un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes revenant aux locataires. Cette loi pourra, au fil du temps, avoir une incidence sur les revenus et les charges.

Une nouvelle augmentation de capital d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a été ouverte à compter du 17 février 2015 afin de poursuivre la stratégie de renouvellement du patrimoine. L'objectif de collecte est fixé à 65 M€, avec un prix d'achat de la part à 875 euros. Pour plus d'informations, vous pouvez vous rapprocher de votre conseiller, ou consulter sur le site [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr) la nouvelle Note d'Information de votre SCPI ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers. Parallèlement, toujours pour « régénérer » le patrimoine, le rythme des cessions sera accéléré en 2015.

Le nombre de parts d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a ainsi augmenté de 2 % au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, soit un montant de souscriptions de 9 M€. Au 31 mars, votre SCPI est en situation de surinvestissement pour un montant avoisinant 18 M€, et des acquisitions sont à l'étude.

La libération fin novembre 2014 de 4 900 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux a impacté le taux d'occupation financier sur l'intégralité du premier trimestre (84,25 %).

La distribution brute du premier trimestre, à 10,71 € par part, fait ressortir un objectif de distribution 2015 à 42,84 € par part. Sur la base du prix d'achat moyen du premier trimestre, qui correspond au prix de souscription de l'augmentation de capital, le taux prévisionnel de distribution ressort à 4,90 %. Comparé à d'autres placements avec un profil de risque similaire, ce taux instantané demeure très attractif. Par ailleurs, en fin de trimestre, le report à nouveau (réserves) représente 5,3 mois de distribution.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2014 se tiendra le vendredi 19 juin 2015 (voir rubrique « Vie sociale » en page 3). Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation qui vous sera adressée fin mai.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Président du Directoire - CIOGER

Société de gestion

**CIOGER**



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	31/03/2015
Nombre d'associés	18 210	<b>18 407</b>
Nombre de parts	479 779	<b>490 189</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	21 409	<b>10 410</b>
Capital social en euros	220 698 340	<b>225 486 940</b>
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	280 508 633	<b>289 617 383</b>

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DU TRIMESTRE

<b>Date d'ouverture de l'augmentation de capital :</b>	17 février 2015
<b>Date de clôture de l'augmentation de capital :</b>	30 septembre 2015 (sauf clôture anticipée)
<b>Montant de l'augmentation de capital :</b>	64 999 375 € (au prix de souscription)
<b>Prix de souscription :</b>	875,00 €
<b>Commission de souscription :</b>	81,37 € TTC (incluse dans le prix de souscription)
<b>Souscription minimum :</b>	3 parts, sauf pour les anciens associés
<b>Jouissance des parts :</b>	au 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription
<b>Modalités de règlement :</b>	au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
<b>Lieux de souscription :</b>	guichets et agences des groupes Caisse d'Épargne et La Banque Postale, des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants partenaires de CIOGER ou de la Société de gestion CIOGER

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

<b>Investissements</b>	-
<b>Arbitrages</b>	-

### Mouvements locatifs

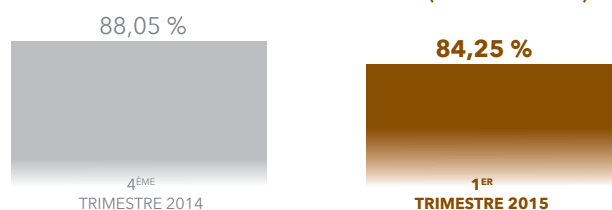
Locations 936 m <sup>2</sup>		Libérations 1 830 m <sup>2</sup>	
Paris (75001) : 273 m <sup>2</sup>	Nanterre (92) : 525 m <sup>2</sup>	Paris (75001) : 273 m <sup>2</sup>	Saint-Quentin (78) : 89 m <sup>2</sup>
Paris (75014) : 111 m <sup>2</sup>	Montreuil (93) : 27 m <sup>2</sup>	Paris (75008) : 70 m <sup>2</sup>	Vigneux (91) : 890 m <sup>2</sup>
		Villeurbanne (69) : 388 m <sup>2</sup>	Nanterre (92) : 120 m <sup>2</sup>
Surface totale du patrimoine : <b>160 602 m<sup>2</sup></b> - Surfaces vacantes : <b>24 434 m<sup>2</sup></b>			

### Taux d'occupation

#### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



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

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	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
<b>1<sup>er</sup> Trimestre 2015</b>	<b>16/04/2015</b>	<b>10,71 €</b>	<b>10,71 €</b>	<b>10,71 €</b>

<sup>(1)</sup> Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5 %.

<sup>(2)</sup> Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2015, 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 détenues.

Cependant, compte tenu de l'imposition des produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 juillet 2015.

**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 CIOGER un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.**

# BULLETIN TRIMESTRIEL

## INDICATEURS DE PERFORMANCES

**Taux de rentabilité interne (TRI)** Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / CIOGER

TRI 5 ans (2009-2014)	9,77 %	TRI 10 ans (2004-2014)	8,07 %	TRI 15 ans (1999-2004)	12,05 %
-----------------------	--------	------------------------	--------	------------------------	---------

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, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2014	874,75 €
Prix acquéreur moyen de la part 1 <sup>er</sup> trim. 2015	875,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,03 %

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.

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

DVM 2014	5,21 %
DVM 2015 (prévision)	4,90 %

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).

Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux 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

### Assemblée générale de juin 2015

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au **vendredi 19 juin 2015 à 14h00 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS**. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez

personnellement assister à cette assemblée, CIOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée fin mai.

## MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
28/01/2015	768	795,60 €	875,00 €
25/02/2015	930	795,60 €	875,00 €
25/03/2015	1 739	795,60 €	875,00 €

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.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/12/2014	445	345
31/03/2015	52	330

Durant le premier trimestre 2015, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

### Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 28 avril 2015	Mardi 26 mai 2015	Mardi 23 juin 2015	Mardi 28 juillet 2015
Date de confrontation	<b>Mercredi 29 avril 2015</b>	<b>Mercredi 27 mai 2015</b>	<b>Mercredi 24 juin 2015</b>	<b>Mercredi 29 juillet 2015</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.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr) ou directement auprès des services de CIOGER.

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 CIOGER 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 CIOGER.

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 CIOGER au plus tard à 16h00 la veille de



l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par CIOGER 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 soule, 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 CIOGER 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).

## **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.

### **Déclaration des revenus 2014 et ISF**

CIOGER vous a adressé mi-avril 2015 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 (par mail [fiscaliste@ciloger.com](mailto:fiscaliste@ciloger.com)) à compter du 4 mai 2015 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'**ISF** (patrimoine supérieur à 1,3 millions d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes

## **CIOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)**

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

### **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, CIOGER perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 149,12 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2015, quel que soit le nombre de parts cédées.

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 CIOGER avant le 30 novembre 2015 pour l'année fiscale 2016. Un modèle de demande est disponible auprès de CIOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

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

tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 15/06/2015. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, le dernier prix d'exécution connu, qui s'établit à **795,60 €** par part au 31/12/2014.

## **CIOGER ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS**

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, CIOGER 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.

## **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 CIOGER des restrictions ou des obligations spéci-

peenne « MIF » mise en place par CIOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).

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 CIOGER, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

fiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION publiées par CIOGER 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**

CIOGER - Tél : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

Adresse postale : 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16 - Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS