



ANALYSE : 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2015

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/06/2015

18 940 associés
522 224 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2014
350 055 438 € - 729,62 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2014
405 838 505 € - 845,89 €/part

CAPITALISATION
456 946 000 € au prix de souscription

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

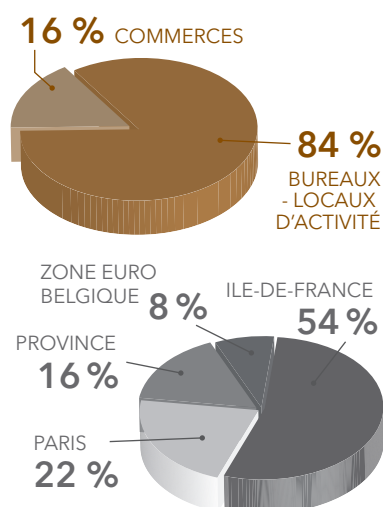
TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2015
4,90 %
Distribution prévisionnelle 2015 / prix
acquéreur moyen 2015

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

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **795,60 €**
Parts en attente de vente : **0,13 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
84,45 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Principalement portée par la consommation des ménages (+1,6 % sur un an à mi-2015), la croissance de la France pourrait s'inscrire dans la moyenne de la zone euro. L'INSEE table sur une croissance qui avoisine 1,2 %, toutefois encore insuffisante pour absorber l'augmentation de la population active et donc contribuer à résorber le chômage.

L'activité et la compétition restent soutenues sur le marché du bureau, avec 6,3 Mds€ de transactions réalisées au premier semestre et de grosses opérations annoncées pour le troisième trimestre. Le marché est marqué par une concentration accrue, avec 95 % des transactions réalisées en Ile-de-France et 21 % dans le quartier central parisien. Une tendance à la compression des taux de rendements immobiliers est observable, tout en offrant toujours une prime significative par rapport aux obligations d'état (proches de 1 % sur une durée de 10 ans). Les meilleurs actifs à Paris, en seconde couronne parisienne ou à Lyon se négocient à respectivement 4 %, 6,2 % et 5,3 %.

Avec un montant de 2,5 Mds€ investis en immobilier de commerce, dont une opération (absorption de Corio par Klepierre) qui focalise à elle seule plus de la moitié de ce montant, le premier semestre 2015 a été très dynamique sur ce marché. Cette opération mise à part, le commerce représente 20 % de l'investissement en immobilier tertiaire, contre 16 % en moyenne depuis 10 ans, chiffre révélateur de l'appétit constant des investisseurs pour cette typologie d'actifs. Les taux de rendements immobiliers continuent également leur mouvement de compression. Désormais les meilleurs actifs en pieds d'immeubles parisiens, en centre commerciaux et en retail-parks se négocient à respectivement 3,5 %, 4,10 % et 5,25 %.

Le nombre de parts d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en augmentation de capital depuis le 17 février, a augmenté de 9 % au cours du premier semestre, représentant un montant de souscriptions de 37 M€.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai, vous avez approuvé la possibilité d'acquérir des immeubles de bureaux dans une moindre mesure dans d'autres pays de la zone euro. Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, cette faculté ouvre à votre SCPI la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour votre compte.

L'investissement réalisé durant le trimestre à Bruxelles, pour un montant de 35,35 M€, en est une illustration. Il s'agit d'un immeuble de bureaux, le « Louise Claus », développant 15 000 m² et comprenant deux commerces en rez-de-chaussée. Localisé sur la prestigieuse avenue Louise, au numéro 489, l'immeuble est loué à une vingtaine de locataires (cabinets d'avocats, groupes internationaux...).

Parallèlement, la stratégie d'arbitrage de certains actifs matures a été poursuivie avec la cession d'un local d'activités et de bureaux de 335 m² aux Ullis (91), pour lequel le bail en cours expirait le 15 avril.

Compte tenu de ces opérations, votre SCPI présente en fin de trimestre un surinvestissement de l'ordre de 22 M€.

Le taux d'occupation financier demeure stable à 84,45 %. Il pourra être sensiblement amélioré lorsque les travaux de rénovation de l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux, 4 900 m² de bureaux libérés en novembre 2014, seront achevés en 2016. Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 96 %.

La distribution brute du second 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 5,2 mois de distribution.

L'assemblée générale ordinaire de juin a notamment procédé au renouvellement d'une partie du Conseil de surveillance de votre SCPI. CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Société de gestion

CILOGER

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER



ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	31/03/2015	30/06/2015
Nombre d'associés	18 210	18 407	18 940
Nombre de parts	479 779	490 189	522 224
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	21 409	10 410	32 035
Capital social en euros (cumul)	220 698 340	225 486 940	240 223 040
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	280 508 633	289 617 383	317 648 008

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DU TRIMESTRE

Date d'ouverture de l'augmentation de capital :	17 février 2015
Date de clôture de l'augmentation de capital :	30 septembre 2015 (sauf clôture anticipée)
Montant de l'augmentation de capital :	64 999 375 € (au prix de souscription)
Prix de souscription :	875,00 €
Commission de souscription :	81,37 € TTC (incluse dans le prix de souscription)
Souscription minimum :	3 parts, sauf pour les anciens associés
Jouissance des parts :	au 1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois suivant celui de la souscription
Modalités de règlement :	au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
Lieux de souscription :	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

Investissements	Bruxelles (Belgique) : 489, avenue Louise Immeuble de bureaux et 2 commerces pied d'immeuble - 15 062 m ² - 35,35 M€ (17/06/2015)
Arbitrages	Les Ulis (91) : Hightech 4 - 6, avenue de Norvège 335 m ² d'activités/bureaux acquis en 1987 - Prix de cession : 367 500 € (20/04/2015)

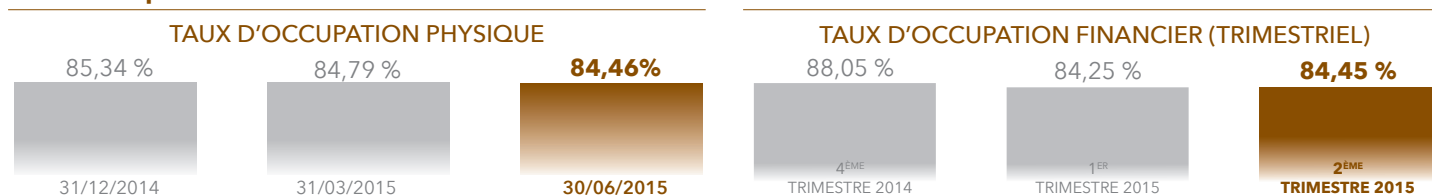
Mouvements locatifs

Locations 108 m ²		Libérations 1 148 m ²	
Tarnos (40) : 45 m ²	Nanterre (92) : 58 m ²	Tarnos (40) : 45 m ²	Paris (75014) : 84 m ²
Paris (75009) : 5 m ²		Lyon (69) : 350 m ²	Nanterre (92) : 77 m ²
		Lyon (69) : 221 m ²	Villepinte (93) : 260 m ²
		Lyon (69) : 111 m ²	

Surface totale du patrimoine : **175 310 m²** - Surfaces vacantes : **27 251 m²**

Par ailleurs, un bail portant sur 105 m² a été renouvelé.

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 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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2015	16/04/2015	10,71 €	10,71 €	10,71 €
2^{ème} trimestre 2015	17/07/2015	10,71 €	10,71 €	10,71 €

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

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 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 octobre 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 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 2014	874,75 €
Prix acquéreur moyen de la part 1 ^{er} sem. 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 extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2015, qui portait sur l'extension de la stratégie d'investissement à l'ensemble de la zone Euro, s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 43,27 % (212 235 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 490 521 convoquées). Les deux réso-

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 19 juin 2015 s'est tenue avec un quorum de 44,78 % (223 704 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 499 533). Elle a approuvé les huit résolutions présentées avec une large majorité variant de 90,82% à 95,05 %.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de six membres du Conseil de surveillance parmi vingt-deux candidats.

lutions présentées ont été approuvées avec majorité variant de 84,77 % à 88,58 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, sur le site internet www.ciloger.fr.

Ont ainsi été élus : M. Jacques MORILLON (98 222 oui - élu), Sté AVIP SCPI SELECTION (88 542 oui - réélu), Sté HSBC ASSURANCES VIE (86 078 oui - réélue), M. Guillaume JAN (62 959 oui - élu), M. Jean-Paul MULLER (59 805 oui - réélu), M. Philippe ABEL (52 741 oui - réélu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 27 du rapport annuel 2014, sur le site internet www.ciloger.fr

MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/04/2015	768	795,60 €	875,00 €
27/05/2015	930	795,60 €	875,00 €
24/06/2015	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

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/12/2014	445	345
31/03/2015	52	330
30/06/2015	86	591

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 juillet 2015	Mardi 25 août 2015	Mardi 29 septembre 2015	Mardi 27 octobre 2015
Date de confrontation	Mercredi 29 juillet 2015	Mercredi 26 août 2015	Mercredi 30 sept. 2015	Mercredi 28 oct. 2015

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 régle-

mentaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet 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



tation 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.

■ 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.

Imposition des revenus de source belge

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges non 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 bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt mais ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France.

■ 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-

■ 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-

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).

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^{er} 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.

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

En temps utile, CIOGER 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.

La Directive européenne « MIF » mise en place par CIOGER est consultable sur son site internet (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.

fières 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 DEGAEVE

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