



ANALYSE : 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2016

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/12/2016

19 698 associés
576 349 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2015
422 490 170 € - 733,05 €/part

CAPITALISATION
504 305 375 € au prix acquéreur

DISTRIBUTION BRUTE 2016
36,00 €

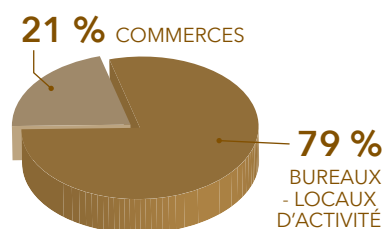
TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2016
4,11 %

Après imposition sur revenus fonciers belges

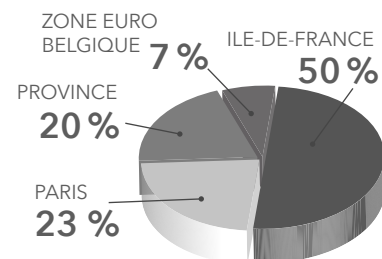
MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **795,60 €**
Parts en attente de vente : **0,20 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
88,06 % (trimestriel)

PATRIMOINE % valeur vénale



Actifs immobiliers détenus en direct : 89,9 %
Actifs immobiliers détenus indirectement : 10,1 %



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2017 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Indicateur du marché des bureaux, les investissements en Ile-de-France devraient en 2016 approcher le volume de 2015 (montant provisoire de 17,2 Mds€), et ce malgré le ralentissement enregistré sur les neuf premiers mois de l'année, en réponse notamment aux interrogations liées au Brexit. Pour ce qui est des taux de rendement, déjà historiquement bas, ceux-ci se sont encore compressés de 25 points de base pour les actifs les plus sécurisés. Ainsi, les meilleurs actifs de bureaux parisiens s'achètent fin 2016 à 3 % de rendement.

Les investissements en commerces ont également fait preuve de dynamisme avec un volume de transactions estimé provisoirement à 3,7 Mds€ pour l'année 2016. À l'instar du marché des bureaux, la raréfaction de biens de qualité disponibles et la compétition entre les acheteurs compressent encore les taux à l'investissement et allongent les délais de négociation.

L'expertise immobilière réalisée fin 2016 valorise le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à 419,6 M€, dont 7 % en zone euro (Belgique). À périmètre constant, il enregistre une progression de 0,5 %. D'une superficie de 167 500 m² sur 89 sites différents, il compte 240 locataires.

Durant l'année 2016, un immeuble de bureaux situé sur un axe majeur de Neuilly-sur-Seine (92) a été acquis pour un montant d'un peu plus de 32 M€ acte en mains, dans le cadre d'une acquisition indirecte (parts de SCI). Parallèlement, l'optimisation du patrimoine a également été réalisée par la cession de 10 actifs non stratégiques, majoritairement vacants, pour un montant total de 14 M€. En fonction des conditions de marché, la régénération du patrimoine devrait être poursuivie et amplifiée en 2017.

Au 31 décembre, votre SCPI est en surinvestissement pour un montant avoisinant 12 M€, compris dans la limite votée par la dernière assemblée générale.

En matière de gestion immobilière, l'année 2016 a été marquée par 23 congés représentant 8 607 m², compensés par la signature de 24 nouveaux baux représentant 10 471 m². Par ailleurs 12 baux ont été renouvelés et sécurisés pour un total de 11 416 m². Ainsi, le taux d'occupation financier d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est passé de 82,13 % au 4^{ème} trimestre 2015 à 88,06 % au 4^{ème} trimestre 2016. Le taux d'occupation physique est quant à lui passé sur la même période de 86,34 % à 89,84 %.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4^{ème} trimestre, soit 9,00 € par part, est resté inchangé par rapport au trimestre précédent. L'objectif de distribution 2017 table sur un maintien de ce niveau courant de distribution trimestrielle.

Pour 2016, dans un environnement de taux bas, le taux de distribution d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 4,11 % (après imposition des revenus fonciers belges), et le prix moyen de la part est resté stable. Par ailleurs, les réserves de distribution ont été renforcées d'un demi-mois, et représentent en fin d'année 4,4 mois de distribution.

Enfin, en matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2017, vous devrez procéder au renouvellement des mandats de trois ans de trois des membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » du présent bulletin.

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER

Nouvelles coordonnées téléphoniques

Vous pouvez désormais joindre le standard de CILOGER au **01 78 40 53 00** ainsi que vos gestionnaires dédiés habituels au :

M. Frédéric BALON : 01 78 40 53 25

Mme Sandra MARTIN-RICOTE : 01 78 40 53 26

Mme Sophie REGNIER : 01 78 40 53 04

Mme Somprathana TRUONG : 01 78 40 53 39

Mme Christine VASSELIN : 01 78 40 53 43

Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante : **contact-associes@ciloger.com**

Société de gestion

CILOGER



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements

-

Arbitrages

- Le Bouscat (33) - 205, avenue de la Libération : 231 m² de commerce acquis en 2007 - Prix de cession : 0,55 M€ (5/10/2016)
- Evry (91) - 14, place des Terrasses de l'Agora : 723 m² de bureaux acquis en 1985 - Prix de cession : 0,2 M€ (26/10/2016)
- Paris 15^{ème} - 1, villa Thoréton : 630 m² de bureaux acquis en 1988 - Prix de cession : 3,55 M€ (9/12/2016)
- Les Ulis (91) - Hightech 4 : 718 m² d'activités acquis en 1987 - Prix de cession : 0,72 M€ (15/12/2016)
- Boulogne-sur-Mer (62) - 77/79, boulevard Daunou : 316 m² de commerce acquis en 2007 - Prix de cession : 0,2 M€ (29/12/2016)

Mouvements locatifs

Locations : 980 m²

Villepinte (93) : 657 m²
Noisy-le-Grand (93) : 323 m²

Libérations : 1 586 m²

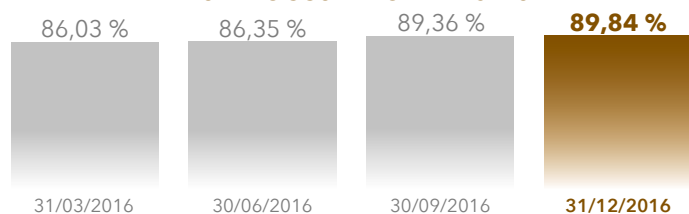
Paris (75009) : 1 072 m²
Bois d'Arcy (78) : 514 m²

Surface totale du patrimoine : 167 522 m² - Surfaces vacantes : 17 022 m²

Par ailleurs, 4 baux portant sur 1 386 m² sur 4 sites ont été renouvelés. Le taux d'encaissement des loyers, calculé mi-janvier 2017, s'établit à 99,15%.

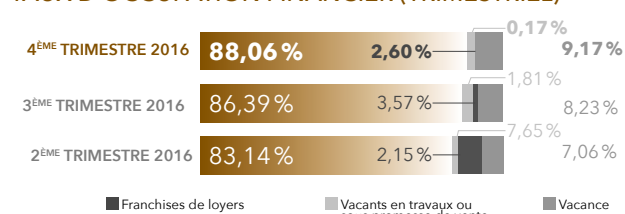
Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



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 ⁽¹⁾ | Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ | Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---|--|
| 1 ^{er} trimestre 2016 | 15/04/2016 | 9,00 € | 9,00 € | 8,99 € |
| 2 ^{ème} trimestre 2016 | 19/07/2016 | 9,00 € | 9,00 € | 9,00 € |
| 3 ^{ème} trimestre 2016 | 15/10/2016 | 9,00 € | 9,00 € | 9,00 € |
| 4^{ème} trimestre 2016 | 17/01/2017 | 9,00 € | 9,00 € | 9,00 € |

⁽¹⁾ Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges est déduit des acomptes versés aux associés.

Pour calculer le montant de vos revenus, il suffit de multiplier le montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) par le nombre de parts que vous détenez.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

⁽²⁾ Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5 %.

⁽³⁾ Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24 %.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 2017.

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 inadéquat de lettres-chèques, il suffit de communiquer à CIOGER 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 / CIOGER

| | | | | | |
|-----------------------|--------|------------------------|--------|------------------------|---------|
| TRI 5 ans (2010-2015) | 5,22 % | TRI 10 ans (2005-2015) | 8,94 % | TRI 15 ans (2000-2015) | 11,85 % |
|-----------------------|--------|------------------------|--------|------------------------|---------|

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 2015 | 874,99 € |
| Prix acquéreur moyen de la part 2016 | 875,11 € |
| Variation du prix acquéreur moyen | 0,01 % |

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.

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).

BULLETIN TRIMESTRIEL

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

| | |
|----------|--------|
| DVM 2015 | 4,70 % |
| DVM 2016 | 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.

VIE SOCIALE

Renouvellement partiel du Conseil de surveillance

L'assemblée générale de juin 2017 devra renouveler le mandat de trois ans de trois membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts. Si vous

souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CILOGER avant le 15 avril 2017, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

MARCHÉ DES PARTS

| Date de confrontation | Transactions réalisées | | |
|-----------------------|------------------------|------------------|---------------|
| | Volume échangé | Prix d'exécution | Prix acheteur |
| 26/10/2016 | 655 | 795,60 € | 875,00 € |
| 30/11/2016 | 376 | 795,60 € | 875,00 € |
| 28/12/2016 | 455 | 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 |
| 31/03/2016 | 26 | 176 |
| 30/06/2016 | 0 | 192 |
| 30/09/2016 | 0 | 465 |
| 31/12/2016 | 0 | 1 153 |

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

Calendrier des prochaines confrontations

| | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Date limite de réception des ordres | Mardi 24 janvier 2017 | Mardi 21 février 2017 | Mardi 28 mars 2017 | Mardi 25 avril 2017 |
| Date de confrontation | Mercredi 25 janvier 2017 | Mercredi 22 février 2017 | Mercredi 29 mars 2017 | Mercredi 26 avril 2017 |

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 ou directement auprès des services de CILOGER. 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 CILOGER 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 CILOGER.

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 CILOGER au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par CILOGER 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 soulté, 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 CILOGER 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, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 152,11 euros TTC au 1^{er} janvier 2017, quel que soit le nombre de parts cédées.



■ 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 2016 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'**ISF** et domicilié en France, la valorisation

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.

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 CILOGER avant le 30 novembre 2018 pour l'année fiscale 2017. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

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

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 31/12/2016.

En temps utile, 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.

■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

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

« MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

■ CILOGER ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, CILOGER 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.

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

■ 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 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 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.

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : M. Didier DEGRAEVE

CILOGER - Tél : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04

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