



ANALYSE : 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2014

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL N°3

AU 30/06/2014

17 181 associés
430 230 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2013
292 166 780 € - 762,41 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2013
336 010 951 € - 876,82 €/part

CAPITALISATION
376 451 250 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2014 : **45,60 €**

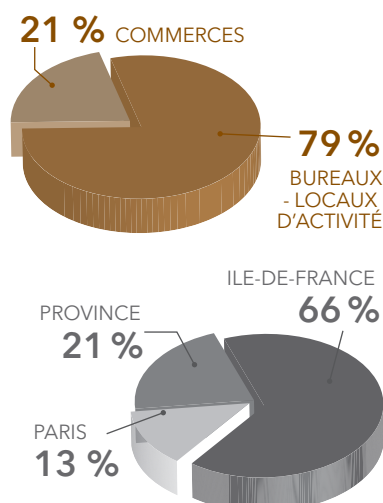
TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2014
5,21 %
Distribution prévisionnelle 2014 / prix
acquéreur moyen 2014

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

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **795,00 €**
Parts en attente de vente : **0,64%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,40 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Après une croissance de l'économie française nulle au premier trimestre 2014, l'INSEE table désormais sur un chiffre de 0,7 % pour l'ensemble de l'année, inférieur aux anticipations (1 %). Ce niveau de croissance est insuffisant pour créer de l'emploi, et le taux de chômage devrait augmenter encore légèrement pour avoisiner 10 % à la fin de l'année.

Le pouvoir d'achat des ménages devrait progresser tout de même légèrement grâce à une inflation très faible (+0.7 % anticipés sur l'année). L'épargne de précaution des ménages devrait quant à elle rester forte, et la consommation atone (+0.3 % pour l'année).

Durant le premier semestre, le bureau a conforté son statut d'investissement privilégié en immobilier tertiaire avec 77 % des volumes investis, soit près de 6,5 Mds€. La compétition reste forte entre les différents acteurs du marché, sur lequel les investisseurs étrangers accroissent leur présence à hauteur de 46 % des acquisitions. A noter que les SCPI représentent près de 5 % de ces transactions. Conséquence, les rendements immobiliers se compriment, en particulier sur les immeubles dits « prime » qui avoisinent 4 %.

L'investissement en commerces a été animé par deux transactions emblématiques qui représentent près de 2,2 Mds€. Retraité de ces opérations, le volume d'investissement du premier semestre s'établit à 0,8 Md€, niveau faible qui traduit une relative pénurie de produits.

Cependant, des opportunités subsistent, notamment en province, en restant vigilant sur la signature des locataires et les conditions des baux. L'acquisition réalisée par votre SCPI durant le second trimestre en est une bonne illustration.

Dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a enregistré sur le premier semestre un montant de souscriptions de 41,14 M€, soit une augmentation de 21 % des capitaux collectés.

Parallèlement une acquisition a été concrétisée le 22 mai, pour un prix de 22,55 M€ et un taux de rendement immobilier de 8 %. Il s'agit de l'immeuble de bureaux « Osmose » situé à Toulouse Blagnac (31) au sein de la « ZAC Andromède ». Cette zone s'inscrit dans un projet qui vise à en faire l'un des éco-quartier les plus importants de France, où se côtoient espaces verts, logements, bureaux, commerces et services répondant à des objectifs de qualité de vie et de normes environnementales. L'actif, développant 13 000 m² et intégralement loué à Airbus, est situé à 600 mètres d'une station de tramway desservant le centre-ville de Toulouse. Livré en 2009, il bénéficie d'un excellent niveau technique, et est en cours de labellisation « BREEAM in use » avec la note « Very good ».

Au 30 juin, le solde à investir est de 9,6 M€. Un dossier dans une agglomération de province, d'un montant équivalent, est en cours d'analyse.

Les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers de votre SCPI restent stables, à respectivement 90,4 % et 97,36 %.

Le revenu brut par part distribué au titre du trimestre est inchangé à 11,40 euros, les réserves représentant à l'issue cinq mois et demi de distribution. Sur la base d'un objectif de distribution annuel de 45,60 euros par part, le taux de distribution s'établit à 5,21 %.

Cependant, la libération d'une surface importante de bureaux prévue pour la fin de l'année 2014 nous amènera à revoir les prévisions de résultats à compter de 2015, pour tenir compte des travaux de remise aux normes et de rénovation à réaliser, et du temps nécessaire à la relocation des locaux dans de bonnes conditions de marché.

Il faudra également rester attentif aux décrets d'application attendus concernant la loi Pinel sur les baux commerciaux. Elle pourrait, en imposant notamment une liste limitative de taxes et de charges récupérables sur les locataires, contribuer à dégrader les revenus des bailleurs de locaux de bureaux, commerces et activités.

La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment de SCPI et d'OPCI, est entrée en application en juillet 2013. CIOGER, qui avait jusqu'au mois de juillet 2014 pour s'y conformer, a engagé le processus de mise en conformité dès l'automne 2013, et a obtenu l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 24 juin 2014.

L'assemblée générale ordinaire de juin a notamment procédé à l'élection de trois membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. CIOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes lors des assemblées générales (voir rubrique « Vie sociale » en page 3), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Société de gestion

CIOGER



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Nombre d'associés	16 098	16 511	17 181
Nombre de parts	383 216	407 309	430 230
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre		24 093	22 921
Capital social en euros (cumul)	176 279 360	187 362 140	197 905 800
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	196 016 008	217 097 383	237 153 258

■ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DU TRIMESTRE

Prix de souscription :	875,00 € sans minimum 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	Toulouse Blagnac (31) : AZC Andromède - Immeuble de bureaux « Osmose » - 13 044 m ² - 22,55 M€ (18/04/2014)
Arbitrages	Voisins-le-Bretonneux (78) : 19/25, avenue Duguay Trouin - 404 m ² de bureaux/activités acquis en 1991 Prix de cession : 410 000 € (4/04/2014 et 20/05/2014)

Mouvements locatifs

Locations : 709 m ²		Libérations : 1573 m ²	
Nantes (44)	464 m²	Nantes (44)	106 m²
Nanterre Peupliers (92)	245 m²	Montigny-le-Bretonneux (78)	95 m²
		Nanterre Peupliers (92)	345 m²
		Issy-les-Moulineaux Verdun (92)	99 m²
		Issy-les-Moulineaux Diderot (92)	518 m²
		Gentilly (94)	250 m²
		Montreuil (93)	160 m²

Surface totale du patrimoine : **152 458 m²** - Surfaces vacantes : **18 849 m²**

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde négatif de 864 m². Par ailleurs, trois baux représentant un total de 2 862 m² ont été renouvelés.

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE			TAUX D'OCCUPATION FINANCIER* (TRIMESTRIEL)		
85,83 %	85,94 %	87,64 %	90,64 %	90,12 %	90,40 %
31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013	1 ^{ER} TRIMESTRE 2014	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2014

* 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 exclure 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 2014	22/04/2014	11,40 €	11,39 €	11,38 €
2^{ème} trimestre 2014	18/07/2014	11,40 €	11,39 €	11,37 €
Rappel total 2013		46,60 €	46,59 €	46,56 €

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 2014, 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

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

émis par une grande banque française. Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 octobre 2014.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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.

■ INDICATEURS DE PERFORMANCES

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

TRI 5 ans (2008-2013)	13,55 %	TRI 10 ans (2003-2013)	9,07 %	TRI 15 ans (1998-2013)	16,56 %
-----------------------	---------	------------------------	--------	------------------------	---------

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.

BULLETIN TRIMESTRIEL

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2013	877,89 €
Prix acquéreur moyen de la part 1 ^{er} semestre 2014	874,52 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,38%

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions et échanges successifs.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2013	5,31 %
DVM 2014 (prévision)	5,21 %

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 ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 20 juin 2014 s'est tenue avec un quorum de 44,66 % (185 593 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 415 601), et a approuvé les sept résolutions présentées avec une très large majorité variant de 96,32 % à 97,67 %.

Outre notamment l'approbation des comptes de l'exercice 2013, l'assemblée a ratifié la nomination de Société Générale Securities Services en qualité de dépositaire de la SCPI.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de trois membres du Conseil de surveillance parmi dix candidats. Ont ainsi été élus: M. Hubert MARTINIER (99 974 oui - réélu), M. Jean-Claude FINEL (84 845 oui - élu), M. Olivier BLICQ (78 129 oui - élu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 28 et 29 du rapport annuel 2013, sur le site internet www.ciloger.fr

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2014 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 48,02 % (199 586 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 415 601 convoquées).

Les quinze résolutions présentées ont été approuvées avec une large majorité variant de 92,91 % à 94,72 %. 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.

MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
30/04/2014	676	795,60 €	875,00 €
26/05/2014	334	795,00 €	874,34 €
25/06/2014	645	795,00 €	874,34 €

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
31/03/2014	6	1 660
30/06/2014	6	2 750

Durant le second trimestre 2014, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 29 juillet 2014	Mardi 26 août 2014	Mardi 23 septembre 2014	Mardi 28 octobre 2014
Date de confrontation	Mercredi 30 juillet 2014	Mercredi 27 août 2014	Mercredi 24 sept. 2014	Mercredi 29 oct. 2014

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. À 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 146,77 euros TTC au 1er janvier 2014, 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.

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 2014 pour l'année fiscale 2015. 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 %.

■ 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 de relative à la Directive euro-

péenne « 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 spéci-

fiques 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 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