



ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2016

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/09/2016

19 710 associés
576 349 parts

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

CAPITALISATION
504 305 375 € au prix de souscription

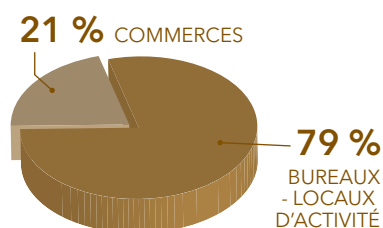
DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2016 : **36,00 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2016
4,11 %
Prévision - Après imposition sur revenus fonciers belges

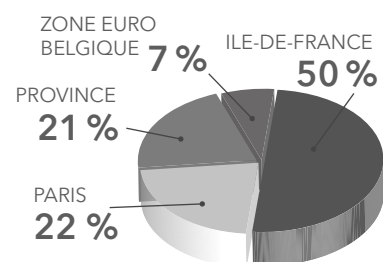
MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **795,60 €**
Parts en attente de vente : **0,08 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
86,39 % (trimestriel)

PATRIMOINE % valeur vénale



Actifs immobiliers détenus en direct : 89,7 %
Actifs immobiliers détenus indirectement : 10,3 %



Mesdames, Messieurs,

Si le PIB français a affiché une performance de +0,7 % au premier trimestre, la croissance nulle observée au second trimestre a entraîné une révision de la prévision annuelle 2016 à 1,3 %, soit légèrement plus qu'en 2015 (1,2 %).

Avec 4,4 Mds€ engagés en immobilier d'entreprise en Ile-de-France, le 2^{ème} trimestre 2016 signe la reprise des transactions. En effet, suite à un 1^{er} trimestre timide, le volume d'investissement cumulé depuis le début de l'année s'élève à 6,4 Mds€ (+11 % en un an).

Le marché du bureau, toujours très majoritairement animé par les investisseurs français, représente environ 75 % de ce volume. Les taux de rendement sont stables et se situent à des niveaux historiquement bas (taux prime de 3,25 % à Paris par exemple).

Par ailleurs, l'abondance de liquidités cherchant à s'investir dans les actifs immobiliers de commerce a continué d'exercer une pression à la baisse sur les taux de rendement, que ce soit pour les pieds d'immeubles (pour le « prime » parisien, les taux pourraient prochainement passer sous la barre des 3 %, contre 3,50 % à la mi-2015) ou les parcs d'activité commerciale (5,10 % contre 5,30 %).

Les dernières augmentations de capital d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION étaient motivées par une stratégie de régénération du patrimoine et d'acquisition de nouveaux actifs de qualité visant à offrir davantage de stabilité patrimoniale et de revenus. Ces deux éléments ont trouvé une illustration au cours du 3^{ème} trimestre.

En juillet, l'immeuble Axe-seine à Issy-les-Moulineaux, qui a fait l'objet d'un programme important de travaux sur près de 5 000 m², a été mis à disposition du nouveau locataire, filiale d'un grand groupe français.

Toujours en juillet, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux au 129, avenue Charles de Gaulle, axe majeur de Neuilly-sur-Seine (92). L'immeuble bénéficie d'une excellente visibilité sur l'avenue, à 300 mètres de la station du métro 1 « Les Sablons ». Restructuré intégralement en 2005 et entièrement loué à 9 locataires sur la base de baux récemment signés, l'actif a été négocié pour un montant de 32,15 M€ acte en mains, dans le cadre d'une acquisition indirecte (parts de SCI).

Parallèlement, des arbitrages portant sur 4 actifs de bureaux et activités, obsolètes et partiellement vacants, ont également été concrétisés durant le trimestre. Acquis entre 1987 et 1990, ces locaux ont été cédés pour un montant total de 8,59 M€.

A l'issue de ces opérations, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en surinvestissement pour un montant de 16,2 M€, compris dans la limite votée par l'assemblée générale.

Le revenu mis en distribution au titre du trimestre est inchangé à 9,00 € par part. Les projections pour l'ensemble de l'année 2016 permettent en l'état de conserver le niveau courant de distribution pour le dernier trimestre, soit un objectif de distribution annuelle de 36 € par part avec des réserves estimées en fin d'année à 3,3 mois de distribution.

Compte tenu de cet objectif et du prix moyen d'achat de la part des neuf premiers mois fixé sur le marché secondaire (875 €), stable depuis janvier 2014, le taux de distribution s'établit à 4,11 % (après imposition définitive des revenus fonciers belges).

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 - Neuilly-sur-Seine (92) : 129, avenue Charles de Gaulle - Immeuble de bureaux - 2 435 m² - 32,15 M€ (12/07/2015)

Arbitrages

- Issy-les-Moulineaux (92) - 156 avenue de Verdun : 1 113 m² de bureaux acquis en 1988
Prix de cession : 3 800 000 euros (12/07/2016)
- Les Ulis (91) - Hightech 6 : 2 432 m² d'activités acquis en 1988
- Montigny-le Bretonneux (78) - Bussiness park : 2 650 m² de bureaux/activités acquis en 1987
- Aulnay-sous-Bois (93) - rue Albert Einstein : 4 315 m² de bureaux/activité acquis en 1990
Prix de cession : 4 790 000 euros (22/07/2016)

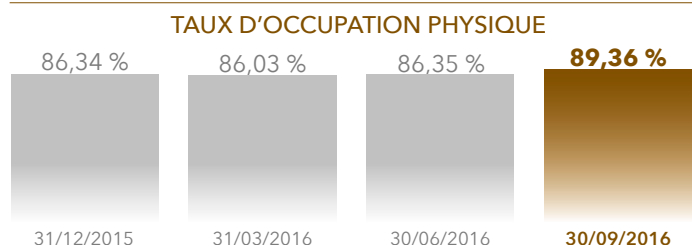
Mouvements locatifs

| Locations : 5 392 m ² | | Libérations : 2 803 m ² | |
|---|--|---------------------------------------|--|
| Lyon (69) : 89 m ² | Montreuil (93) : 21 m ² | Lyon (69) : 175 m ² | Montrouge (92) : 1 761 m ² |
| Lyon (69) : 355 m ² | Levallois-Perret (92) : 211 m ² | Villeurbanne (69) : 65 m ² | Levallois-Perret (92) : 211 m ² |
| Issy-les-Moulineaux (92) : 4 716 m ² | | Malakoff (92) : 402 m ² | Saint-Ouen (93) : 189 m ² |

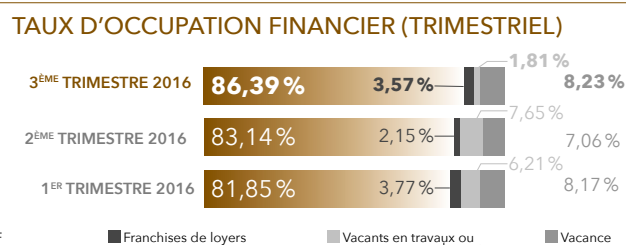
Surface totale du patrimoine : 169 340 m² - Surfaces vacantes : 18 025 m²

Par ailleurs, 1 bail portant sur 1 932 m² sur 1 site, a été renouvelé. Le taux d'encaissement des loyers, calculé mi-octobre, s'établit à 95,33 %.

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 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 ⁽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 € |

⁽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 du faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, 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.

⁽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 octobre 2016.

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.

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 (janvier à sept.) | 875,13 € |
| Variation du prix acquéreur moyen | 0,02 % |

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 (prévision) | 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 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.

MARCHÉ DES PARTS

| Date de confrontation | Transactions réalisées | | |
|-----------------------|------------------------|------------------|---------------|
| | Volume échangé | Prix d'exécution | Prix acheteur |
| 27/07/2016 | 601 | 797,00 € | 876,54 € |
| 31/08/2016 | 512 | 795,60 € | 875,00 € |
| 28/09/2016 | 523 | 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 |
| 31/12/2015 | 76 | 140 |
| 31/03/2016 | 26 | 176 |
| 30/06/2016 | 0 | 192 |
| 30/09/2016 | 0 | 465 |

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

Calendrier des prochaines confrontations

| | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Date limite de réception des ordres | Mardi 25 octobre 2016 | Mardi 29 nov. 2016 | Mardi 27 décembre 2016 | Mardi 24 janvier 2017 |
| Date de confrontation | Mercredi 26 oct. 2016 | Mercredi 30 nov. 2016 | Mercredi 28 déc. 2016 | Mercredi 25 janvier 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 couver-

ture 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 soulte, 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 150,76 euros TTC au 1^{er} janvier 2016, 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 2016 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 %.

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.

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 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 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