



ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2016

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/03/2016

19 826 associés
576 349 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2015
422 490 170 € - 733,05 €/part
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

VALEUR DE RECONSTITUTION 2015
488 492 704 € - 847,56 €/part
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

CAPITALISATION
504 305 375 € au prix de souscription

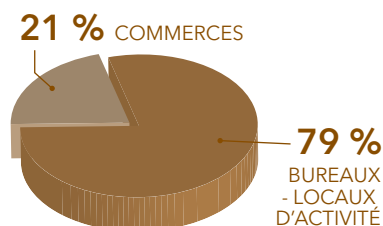
DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2016 : **36,00 €**
après prélèvement à la source sur revenus fonciers belges

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2016
4,11 %
Distribution prévisionnelle 2016 / prix acquéreur moyen 2016

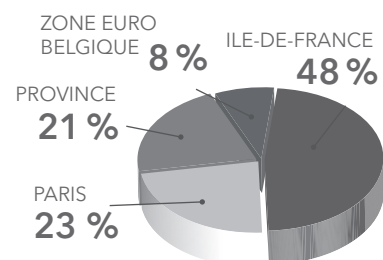
MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **795,60 €**
Parts en attente de vente : **0,04 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
81,85 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Actifs immobiliers détenus en direct : 97%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 3%



Mesdames, Messieurs,

La relative pénurie de produits d'investissement disponibles sur le marché du bureau pèse sur les volumes de transactions. Les investisseurs continuent à privilégier les secteurs géographiques jugés les plus sécurisés comme Paris ou le croissant ouest parisien. Au global, les taux de rendement se sont stabilisés mais se situent à des niveaux historiquement bas pour les meilleurs immeubles.

Reflète de l'appétit et de la compétition constante entre investisseurs pour les commerces, les acquisitions en Europe sur cette typologie d'actifs se sont élevées à 69 Mds€ en 2015, soit un plus haut historique.

C'est le marché allemand qui a connu la plus forte croissance et qui occupe la première place, avec un montant de 16,2 Mds€, alimentée par les centres commerciaux et les boutiques de centre-ville. La France est le 3^{ème} marché européen, dépassée l'année dernière par la Norvège.

Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge en affichant un rapport « rendement-risque » attrayant. C'est le cas pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, dont le nombre de parts en attente de vente sur le marché secondaire est très faible (0,04 % des parts en circulation).

Durant le premier trimestre, votre SCPI a procédé à l'arbitrage d'un petit bâtiment de bureaux (930 m²) à Saint-Herblain (44) pour un montant de 850 000 €. Cet actif, acquis en 1989, présentait un risque élevé de vacance partielle puis intégrale dans un horizon proche. Si la transaction fait ressortir une légère moins-value, de 0,12 € par part, elle sera à court terme source d'économies de charges pour la SCPI.

Compte tenu de cette opération, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente au 31 mars un solde à investir de 10,7 M€. Des recherches actives sont menées pour mettre votre SCPI en situation de surinvestissement, en ciblant des actifs de qualité susceptibles d'assurer une pérennité de revenus.

Ainsi qu'annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, le revenu mis en distribution au titre du trimestre a été fixé à 9,00 € par part, identique à celui du 4^{ème} trimestre 2015. Nous prévoyons pour 2016 le maintien d'une distribution trimestrielle de 9,00 € par part.

Sur les bases du prix moyen d'achat de la part du trimestre fixé sur le marché secondaire, qui fait preuve de stabilité depuis l'augmentation de capital de janvier 2014, et de l'objectif de distribution annuel, le taux de distribution prévu est de 4,11 %. Bien qu'en baisse sensible par rapport à 2015, ce taux reste élevé dans l'environnement actuel.

Par ailleurs, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose toujours de réserves de distribution prudentes, représentant près de 4 mois de distribution courante.

Enfin, en matière de vie sociale, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2015 se tiendra le lundi 6 juin 2016 à 14h30 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS.

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 adressée mi-mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Société de gestion

CILOGER



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements

-

Arbitrages

Saint-Herblain (44) : 1109, avenue Jacques Cartier
930 m² de bureaux acquis en 1989 - Prix de cession : 850 000 euros (14/03/2016)

Mouvements locatifs

Locations : 1 169 m ²		Libérations : 1 757 m ²	
Lyon (69) : 111 m ²	Tremblay-en-France (93) : 427 m ²	Le Bouscat (06) : 231 m ²	Nanterre (92) : 180 m ²
Levallois-Perret (92) : 51 m ²	Montreuil (93) : 40 m ²	Lyon (69) : 172 m ²	Saint-Cloud (92) : 830 m ²
Boulogne-Billancourt (92) : 507 m ²	Montreuil (93) : 33 m ²	Levallois-Perret (92) : 237 m ²	Issy-les-Moulineaux (92) : 107 m ²

Surface totale du patrimoine : 177 569 m² - Surfaces vacantes : 24 806 m²

Par ailleurs 4 baux sur 4 sites représentant 4 697 m² ont été renouvelés.

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

86,34 %



31/12/2015

86,03 %



31/03/2016

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)

82,13 %



4ÈME
TRIMESTRE 2015

81,85 %



1ER
TRIMESTRE 2016

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 €

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

⁽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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2016, 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 2016.

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 / 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 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 2015	874,99 €
Prix acquéreur moyen de la part 2016 (1 ^{er} trim.)	875,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	- %

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
27/01/2016	614	795,60 €	875,00 €
24/02/2016	1 383	795,60 €	875,00 €
30/03/2016	1 093	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

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

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 26 avril 2016	Mardi 24 mai 2016	Mardi 28 juin 2016	Mardi 26 juillet 2016
Date de confrontation	Mercredi 27 avril 2016	Mercredi 25 mai 2016	Mercredi 29 juin 2016	Mercredi 27 juillet 2016

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 %.

Déclaration des revenus 2015 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2016 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au 01.56.88.91.92 ou par courrier électronique contact-associes@ciloger.com (à compter du 2 mai 2016) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

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

que vous êtes 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 15/06/2016. 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 31/12/2015.

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.

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-

ifiques 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