



ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2015

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/09/2015

19 462 associés
549 392 parts

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

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

CAPITALISATION
480 718 000 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2015 : **41,13 €**
après prélèvement à la source sur revenus fonciers belges

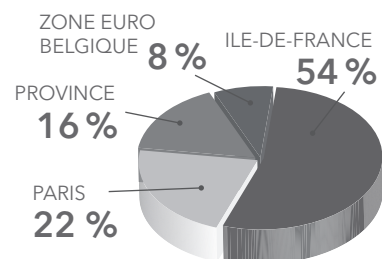
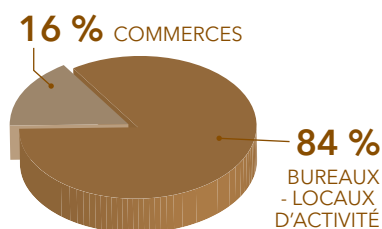
TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2015
4,70 %
Distribution prévisionnelle 2015 / prix
acquéreur moyen 2015

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

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **795,60 €**
Parts en attente de vente : **0,17 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
82,42 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Même si le moral des acteurs économiques est en nette amélioration, et même si les marges des entreprises se rétablissent, la consommation des ménages stagne, les entreprises attendent une consolidation de leurs marges pour investir, et il n'apparaît aucune amélioration sur le marché de l'emploi.

Dans ce monde contrasté et prudent, le marché locatif de bureau n'a pas connu la reprise espérée. Au-delà de l'atonie de la demande, les locataires sont toujours demandeurs d'accompagnements et de renégociations. Ces dernières interviennent dans un contexte d'indexation proche de zéro voire négative, et engendrent une érosion des recettes locatives.

En prévision de l'avenir, nous avons décidé de conserver et rénover un des immeubles les plus importants du patrimoine de votre SCPI (Axe Seine, à Issy les Moulineaux), qui, de fait, durant cette phase de travaux, ne produit pas de loyer.

Dans ce contexte, et en accord avec votre Conseil de surveillance, le dividende mensuel sera ramené à 3,00 euros par part pour le quatrième trimestre. Au total, le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM*) pour 2015 devrait ainsi s'établir à 4,70 %.

Dans l'environnement de taux bas que nous connaissons, où la performance de la plupart des catégories d'actifs est faible, et comparativement aux autres SCPI de même génération, cette performance reste très satisfaisante.

L'année 2016 sera quant à elle une année de transition.

La Société de Gestion poursuit en effet la stratégie de régénération du patrimoine qui a motivé la réouverture du capital. De nouvelles acquisitions d'actifs de qualité sont en cours, certes sur un marché où les taux poursuivent leur compression, mais qui contribueront à offrir davantage de stabilité aux revenus futurs, et la politique d'arbitrage des actifs obsolètes s'accélère. Elle permettra prochainement de retrouver, à l'issue des cessions encore au stade de la promesse de vente, un solde de plus-value/moins-value latentes à l'équilibre, alors que le bilan à fin 2014 comportait 4,82 M€ de moins-values sur cessions d'immeubles.

Le printemps 2016 verra également la terminaison du chantier de rénovation d'Axe Seine, à Issy-les-Moulineaux. Situé dans une zone tertiaire recherchée et bien desservie (station Val de Seine du RER C et du tramway, gare Issy RER du Grand Paris annoncée en 2022), nous avons préféré, plutôt que le vendre à un prix fortement décoté, lui conférer une seconde jeunesse proche des standards actuels, le rendre plus économe en énergie et augmenter sa capacité d'accueil. Il est d'ores et déjà proposé à la location par 4 des plus grands acteurs du marché.

Indépendamment du vide locatif, ce programme a certes un coût (4 millions d'euros de travaux, dont 3 impactant le résultat), mais dès lors que les travaux auront été achevés et de nouveaux baux régularisés, non seulement les nouvelles recettes locatives contribueront favorablement au résultat, mais la valeur de réalisation de l'immeuble devrait sensiblement progresser, à conditions de marché inchangées, les investisseurs (et donc les valorisateurs), accordant une prime significative aux immeubles loués et rénovés.

Nos prochains bulletins trimestriels vous tiendront bien entendu informés de l'actualité de cet immeuble.

Isabelle ROSSIGNOL
Présidente du Directoire - CIOGER

* distribution de l'année, rapportée au prix
acquéreur moyen (875€/part à ce jour)



Immeuble « Axe Seine » - Issy-les-Moulineaux (92)
Droits réservés



ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015
Nombre d'associés	18 210	18 407	18 940	19 462
Nombre de parts	479 779	490 189	522 224	549 392
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	21 409	10 410	32 035	27 168
Capital social en euros (cumul)	220 698 340	225 486 940	240 223 040	252 720 320
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	280 508 633	289 617 383	317 648 008	334 420 008

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DU TRIMESTRE

Date d'ouverture de l'augmentation de capital :	17 février 2015
Date de clôture de l'augmentation de capital :	31 décembre 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 -

Arbitrages Voisins-le-Bretonneux (78) : 19 bis/25, avenue Duguay Trouin
170 m² de bureaux acquis en 1991 - Prix de cession : 165 000 euros (15/09/2015)

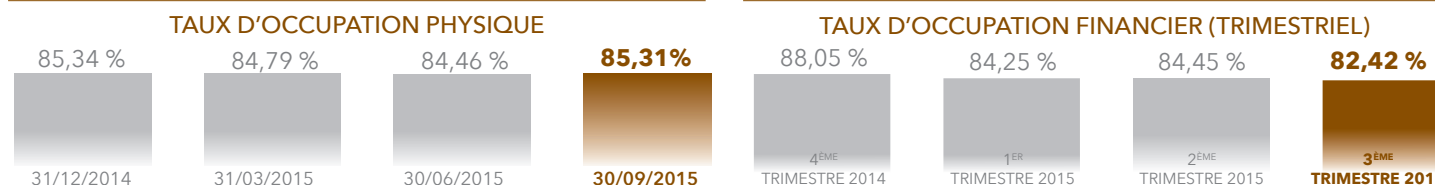
Mouvements locatifs

Locations 2 564 m ²		Libérations 1 217 m ²	
Lyon (69) : 221 m ²	Bruxelles : 511 m ²	Boulogne-sur-Mer (62) : 316 m ²	Boulogne-Billancourt (92) : 507 m ²
Paris (75001) : 273 m ²	Bruxelles : 692 m ²	Paris (75001) : 273 m ²	Montreuil (93) : 40 m ²
Paris (75019) : 867 m ²		Paris (75015) : 65 m ²	Montreuil (93) : 16 m ²

Surface totale du patrimoine : **175 140 m²** - Surfaces vacantes : **25 735 m²**

Par ailleurs, un bail portant sur 402 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 € ⁽³⁾	10,71 €	10,71 €
3^{ème} trimestre 2015	16/10/2015	10,71 €⁽³⁾	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} juillet 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.

⁽³⁾ Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges est déduit des acomptes versés aux associés.

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 janvier 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.

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 2015 (janvier à septembre)	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)	4,70 %

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

Conseil de surveillance

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 2015, le Conseil de surveillance a été partiellement renouvelé. A l'occasion de la première réunion de ce nouveau conseil, le 17 juillet,

les conseillers présents ont à l'unanimité reconduit M. Philippe ABEL en qualité de Président du Conseil de surveillance.

MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/07/2015	554	795,60 €	875,00 €
26/08/2015	556	795,60 €	875,00 €
30/09/2015	655	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
30/09/2015	86	837

Durant le trimestre, 5 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 4 178 €.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 27 oct. 2015	Mardi 24 nov. 2015	Mardi 29 déc. 2015	Mardi 26 janv. 2016
Date de confrontation	Mercredi 28 oct. 2015	Mercredi 25 nov. 2015	Mercredi 30 déc. 2015	Mercredi 27 janv. 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 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 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 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).

■ 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.

■ 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-

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 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 CILOGER avant le 30 novembre 2015 pour l'année fiscale 2016. 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 %.

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 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.

■ 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-

ficiennes « MIF » mise en place par CILOGER 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 CILOGER, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

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