



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2016

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL**

AU 30/06/2016

**19 761 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 €**

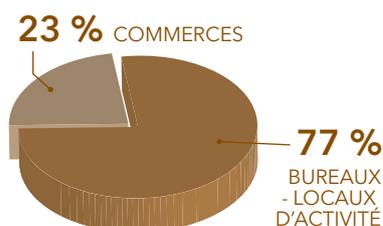
TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2016  
**4,11 %**

Prévision - Après imposition sur revenus fonciers belges

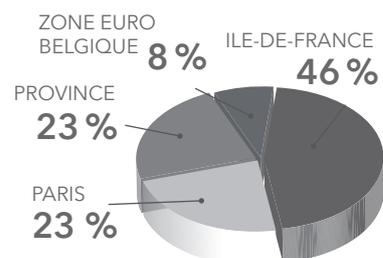
MARCHÉ SECONDAIRE  
Prix d'exécution : **795,60 €**  
Parts en attente de vente : **0,03 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**83,14 %** (trimestriel)

**PATRIMOINE** % valeur vénale



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



Mesdames, Messieurs,

Les effets sur la croissance de la zone euro de la décision des Britanniques de sortir de l'Union Européenne (Brexit) sont encore difficiles à cerner. Elle a toutefois d'ores et déjà provoqué une baisse des taux sur les marchés obligataires, baisse qui se répercute sur les taux de crédit. Autre effet notable, une vive tension sur les marchés financiers et sur plusieurs fonds immobiliers du royaume, qui ont dû geler leurs sorties devant l'afflux des demandes de ventes des épargnants.

Si au Royaume-Uni l'incertitude semble paralyser l'investissement immobilier et pourrait entraîner une correction des loyers et des prix après plusieurs années de fortes hausses, l'immobilier continue d'apparaître comme une valeur refuge sur le continent. L'investissement en immobilier d'entreprise en Ile-de-France, après un premier trimestre timide, a ainsi enregistré un second trimestre dynamique avec 4,4 Mds€ engagés.

Le Brexit est un problème important pour l'économie britannique, mais l'impact sur la croissance de la zone euro devrait être, selon les économistes, plus modéré, la consommation des ménages en demeurant le principal pilier. Il faudrait en effet s'attendre à une croissance proche de 1,3 % ou 1,4 % pour la zone euro en 2017, contre 1,6 % à 1,7 % anticipé jusqu'à maintenant.

Rappelons que la stratégie d'investissement d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est principalement axée sur Paris et la région parisienne, et dans une moindre mesure, en province et, dans le cadre d'une diversification européenne, au sein des seuls pays de la zone euro.

Au 30 juin, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente un solde à investir de 8,3 M€. Les recherches actives pour mettre votre SCPI en situation de surinvestissement en ciblant des actifs de qualité ont été concrétisées à la mi-juillet. Votre SCPI a ainsi acquis un immeuble de bureaux, sur la très prisée avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), pour près de 32 M€. Cette opération permettra à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION d'être en surinvestissement pour un montant avoisinant 24 M€, compris dans la limite votée par l'assemblée générale.

Le revenu mis en distribution au titre du second trimestre s'établit à 9,00 € par part. L'objectif de distribution pour 2016 est fixé à 36,00 € par part, soit un maintien d'une distribution de 9,00 € pour les deux prochains trimestres.

Sur les bases du prix moyen d'achat de la part du premier semestre fixé sur le marché secondaire (875 €), stable depuis l'augmentation de capital de janvier 2014, et de l'objectif de distribution précité, le taux de distribution sera de 4,11 %. S'il est en baisse sensible par rapport à 2015, il n'en demeure pas moins élevé dans l'environnement financier actuel où le taux des emprunts d'état à 10 ans a plongé en Europe et aux États-Unis, et notamment en France où il s'établit à 0,2 % à la fin du mois de juin.

Par ailleurs, en fin d'année, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION devrait encore disposer de réserves de distribution prudentes, représentant près de 3,5 mois de distribution courante.

Enfin, CILOGER vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale » en page 3), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Président du Directoire - CILOGER

Société de gestion

**CILOGER**



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements -

Arbitrages -

### Mouvements locatifs

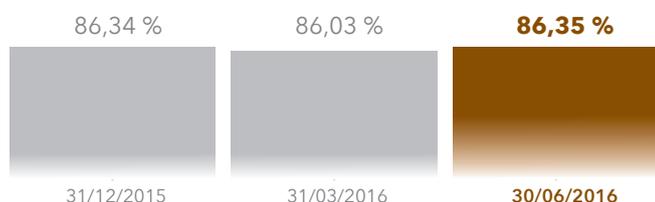
Locations : 2 929 m <sup>2</sup>		Libérations : 2 461 m <sup>2</sup>	
Lyon (69) : 175 m <sup>2</sup>	Levallois-Perret (92) : 186 m <sup>2</sup>	Paris 15 <sup>ème</sup> : 222 m <sup>2</sup>	Lyon (69) : 221 m <sup>2</sup>
Paris 14 <sup>ème</sup> : 84 m <sup>2</sup>	Aulnay-sous-Bois (93) : 498 m <sup>2</sup>	Nanterre (92) : 664 m <sup>2</sup>	Lyon (69) : 355 m <sup>2</sup>
Villeurbanne (69) : 388 m <sup>2</sup>	Roissy (95) : 280 m <sup>2</sup>	Nanterre (92) : 85 m <sup>2</sup>	Bruxelles (Belgique) : 100 m <sup>2</sup>
Chilly-Mazarin (91) : 452 m <sup>2</sup>	Tremblay-en-France (93) : 302 m <sup>2</sup>	Issy-les-Moulineaux (92) : 518 m <sup>2</sup>	
Nanterre (92) : 85 m <sup>2</sup>	Bruxelles (Belgique) : 479 m <sup>2</sup>	Lyon (69) : 296 m <sup>2</sup>	

**Surface totale du patrimoine : 177 569 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 24 223 m<sup>2</sup>**

Par ailleurs, 3 baux, totalisant 3 401 m<sup>2</sup> sur 3 sites, ont été renouvelés. Le taux d'encaissement des loyers, calculé mi-juillet, s'établit à 95,95 %.

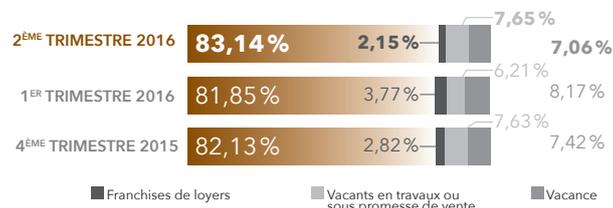
### Taux d'occupation

#### 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 loyers

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



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 <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	15/04/2016	9,00 €	9,00 €	8,99 €
<b>2<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	<b>19/07/2016</b>	<b>9,00 €</b>	<b>9,00 €</b>	<b>9,00 €</b>

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

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

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

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.

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 (1 <sup>er</sup> sem.)	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.

## VIE SOCIALE

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2016 s'est tenue avec un quorum de 42,13 % (242 832 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 576 349). Elle a approuvé les six résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 81,54 % à 80,63 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 32 du rapport annuel 2015, sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

## MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
27/04/2016	720	795,60 €	875,00 €
25/05/2016	662	795,60 €	875,00 €
29/06/2016	775	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](http://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

Durant le trimestre, 35 parts ont été échangées de gré à gré, pour un montant total hors droits de 26 250 €.

## Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 26 juillet 2016	Mardi 30 août 2016	Mardi 27 septembre 2016	Mardi 25 octobre 2016
Date de confrontation	<b>Mercredi 27 juillet 2016</b>	<b>Mercredi 31 août 2016</b>	<b>Mercredi 28 sept. 2016</b>	<b>Mercredi 26 oct. 2016</b>

## 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](http://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<sup>er</sup> 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.

### 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 2016 pour l'année fiscale 2017. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://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 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](http://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