



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2017

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL**

AU 31/03/2017

**19 678 associés**  
**576 349 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2016

**418 360 046 € - 725,88 €/part**

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

CAPITALISATION

**504 305 375 €** au prix acquéreur

DISTRIBUTION BRUTE

PRÉVISIONNELLE 2017 : **36,00 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR

VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

PRÉVISIONNELLE 2017 : **4,11 %**

Après imposition sur revenus fonciers belges

MARCHÉ SECONDAIRE

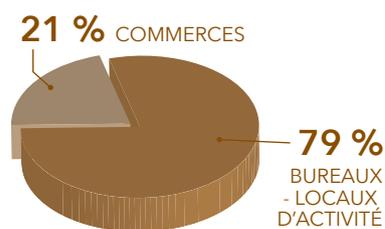
Prix d'exécution : **795,60 €**

Parts en attente de vente : **0,50 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

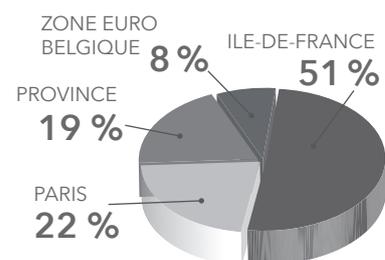
**82,33 %** (trimestriel)

**PATRIMOINE** % valeur vénale



Actifs immobiliers détenus en direct : 89,8%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 10,2%



Mesdames, Messieurs,

Soutenus par deux opérations totalisant 600 M€, les volumes investis en immobilier non résidentiel au premier trimestre 2017 sont en augmentation de 29 % par rapport au premier trimestre 2016, à 3,7 Mds€.

Cette hausse a surtout profité aux bureaux, pour lesquels, sur les mêmes périodes, les montants investis bondissent de 85 % (2,5 Mds€ à comparer à 1,35 Md€). La demande placée en Île-de-France (locations ou ventes à utilisateurs) atteint 664 000 m<sup>2</sup> au cours des 3 premiers mois 2017, soit une progression de 27 % d'une année sur l'autre, meilleure performance pour un premier trimestre depuis 2007. Les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. En régions, les derniers chiffres de 2016 font également état d'une demande placée élevée (1,4 millions de m<sup>2</sup>), soit le plus haut niveau depuis 2006. Dans un contexte de tensions sur l'offre de qualité, des hausses de loyers ont pu être observées pour les meilleurs biens.

En revanche, entre les premiers trimestres 2016 et 2017, les volumes du marché du commerce sont en fort recul de 59 %, à 365 M€ contre 887 M€. En cause, la réduction des opérations signées à plus de 50 M€. Les artères dites « prime » maintiennent pour l'instant leur attractivité, l'emplacement restant le moteur des négociations et le garant du maintien des valeurs locatives. Au niveau des centres commerciaux, dans un contexte économique encore morose et face à un parc vieillissant, les propriétaires ont mis l'accent sur les rénovations et restructurations de pôles déjà bien implantés mais dont l'architecture ou le concept ne rivalisent plus avec les nouveaux arrivants.

Durant le premier trimestre 2017, votre SCPI a procédé à l'arbitrage d'un bâtiment de bureaux parisien (1 218 m<sup>2</sup>) pour un montant de 2,83 €. Cet actif, acquis en 2005, présentait un risque élevé de vacance intégrale dans un horizon proche. La transaction fait ressortir une plus-value nette de 0,4 M€, soit 0,71 € par part.

Compte tenu de cette opération, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente au 31 mars un surinvestissement proche de 9 M€, compris dans la limite votée par la dernière assemblée générale.

Le revenu brut courant distribué au titre du premier trimestre, soit 9,00 € par part, est resté inchangé par rapport au trimestre précédent. L'objectif de distribution 2017 correspond au maintien de ce niveau courant de distribution trimestrielle. Sur la base du prix acquéreur sur le marché secondaire, la prévision de taux de distribution s'établit donc à 4,11 % (après imposition des revenus fonciers belges), identique à l'année 2016.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2016 se tiendra le jeudi 15 juin 2017 à 16h00 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS. Vous serez par ailleurs appelés à prendre part au vote relatif au renouvellement des mandats de trois des membres de votre Conseil de surveillance.

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 fin 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** - Paris 19<sup>ème</sup> - 61/87, boulevard Mc Donald : 1 218 m<sup>2</sup> d'activité acquis en 2005 - Prix de cession : 2,83 M€ (28/03/2017)

### Mouvements locatifs

#### Locations : 1 458 m<sup>2</sup>

Tarnos (40) : 60 m<sup>2</sup>  
Paris 9<sup>ème</sup> (75) : 990 m<sup>2</sup>  
Montigny-le-Bretonneux (78) : 148 m<sup>2</sup>  
Villepinte (93) : 260 m<sup>2</sup>

#### Libérations : 6 792 m<sup>2</sup>

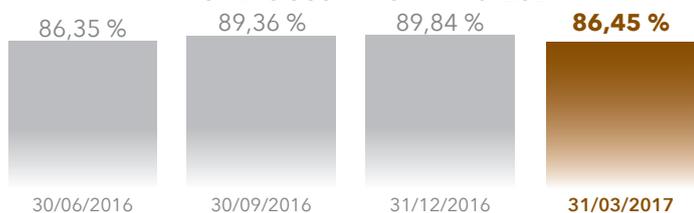
Tarnos (40) : 60 m<sup>2</sup>  
Nanterre (92) : 5 874 m<sup>2</sup>  
Saint-Ouen (93) : 302 m<sup>2</sup>  
Bruxelles : 556 m<sup>2</sup>

**Surface totale du patrimoine : 166 342 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 22 542 m<sup>2</sup>**

Par ailleurs, 8 baux portant sur 5 721 m<sup>2</sup> sur 8 sites ont été renouvelés. Le taux d'encaissement des loyers, calculé mi-avril 2017, s'établit à 97,73 %.

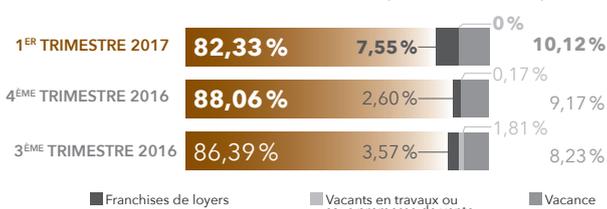
### Taux d'occupation

#### 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

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



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 <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 2017	18/04/2017	9,00 €	9,00 €	8,99 €

<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 de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 13 et le 20 juillet 2017.

**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 (2011-2016)	6,42 %	TRI 10 ans (2006-2016)	9,25 %	TRI 15 ans (2001-2016)	10,67 %
-----------------------	--------	------------------------	--------	------------------------	---------

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 2016	875,11 €
Prix acquéreur moyen de la part 2017 (1 <sup>er</sup> trim.)	875,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,01 %

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 2016	4,11 %
DVM 2017 (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, et après imposition des revenus fonciers belges, 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
25/01/2017	294	795,60 €	875,00 €
22/02/2017	373	795,60 €	875,00 €
29/03/2017	520	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
31/12/2016	0	1 153
31/03/2017	0	2 872

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 avril 2017	Mardi 30 mai 2017	Mardi 27 juin 2017	Mardi 25 juillet 2017
Date de confrontation	<b>Mercredi 26 avril 2017</b>	<b>Mercredi 31 mai 2017</b>	<b>Mercredi 28 juin 2017</b>	<b>Mercredi 26 juillet 2017</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

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 soultte, 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 152,11 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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.

### Déclaration des revenus 2016 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au 01.78.40.53.00 (ou par courrier électronique [contact-associes@ciloger.com](mailto:contact-associes@ciloger.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

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

### 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.

## ■ 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 relative à la Directive européenne

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 2018 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 %.

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. 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 31/12/2016.

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 spécifiques

« MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://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.

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

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n° 015-01 en date du 06 février 2015.

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07 000 043 en date du 10 juillet 2007. Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment



[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)