



AU 31/12/2015

19 887 associés
576 349 parts

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

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

CAPITALISATION
504 305 375 € au prix de souscription

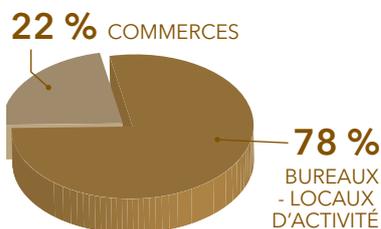
DISTRIBUTION BRUTE
2015 : **41,13 €**
après prélèvement à la source sur revenus fonciers belges

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

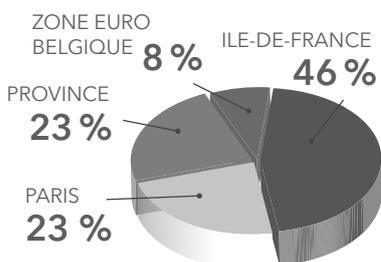
MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **795,60 €**
Parts en attente de vente : **0,04 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
82,13 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



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



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2016 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'augmentation de capital, ouverte le 17 février 2015 et majorée en octobre 2015, a été clôturée le 31 décembre 2015. L'objectif de collecte a été atteint, 96 570 parts représentant un montant total de 84,5 M€ ayant été souscrites.

Parallèlement, durant l'année, 65,3 M€ ont été investis dans des actifs de bureaux ou commerciaux procurant des revenus stables, en France et en Belgique (pour rappel, au 1er janvier 2015, votre SCPI était en surinvestissement à hauteur de 25,8 M€).

Ainsi, au cours du quatrième trimestre, deux nouveaux investissements de qualité ont été réalisés. Le 10 novembre, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a signé l'acquisition de 3 magasins exploités par l'enseigne Decathlon, situés dans des zones commerciales dynamiques en périphérie d'Angoulême (16), Metz (57) et Avignon (84). Les actifs disposent tous de nouveaux baux de 9 ans fermes. L'acquisition, qui développe 10 600 m², a été négociée pour un montant de 17,06 M€ acte en mains.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a par ailleurs réalisé, conformément à ses statuts, un investissement immobilier indirect en finalisant l'acquisition de 8,17 % d'une société dédiée (SCI), comprenant 11 murs de magasins en région parisienne et en province apportés par le groupe Monoprix. D'une valeur supérieure à 160 M€, dont une quote-part de 12,9 M€ pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, le portefeuille comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix d'Aix-en-Provence et de Lyon Croix-Rousse. Il totalise plus de 22 000 m² de surface de vente et a fait l'objet de nouveaux baux d'une durée de 12 ans. Le groupe Monoprix conserve 51 % de la structure, les 49 % restant étant détenus par des fonds grand public gérés par CILOGER (dont votre SCPI).

Un comité stratégique composé de représentants de Monoprix et de CILOGER se réserve les décisions importantes, notamment les gros travaux et toutes modifications substantielles de la situation locative.

Des arbitrages portant sur 4 actifs de bureaux et activités arrivés à maturité ont également été concrétisés durant le trimestre. Acquis entre 1988 et 1991, ces locaux ont été cédés pour un montant total de 22,96 M€, soit une plus-value globale de 4,2 M€ (7,3 € par part) après frais, commissions et impôt.

Après des cessions de 2,3 M€ en 2014, la politique d'arbitrage des actifs obsolètes s'est accélérée en 2015 avec un montant de ventes de 23,5 M€, générant une plus-value globale de 7,5 € par part, et œuvrant, en parallèle des augmentations de capital, à la stratégie de régénération du patrimoine. Compte tenu de ces arbitrages, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente au 31 décembre un solde à investir de 9,8 M€. Des recherches actives sont menées pour mettre votre SCPI en situation de surinvestissement.

L'immeuble Axe-Seine à Issy-les-Moulineaux, qui fait l'objet d'un programme important de travaux sur près de 5 000 m² (4 M€, dont 3 impactant le résultat 2015) vient d'être intégralement reloué pour 10 ans dont 6 ans fermes à un mono-utilisateur filiale d'un grand groupe français. Compte tenu des délais inhérents à l'achèvement du chantier de rénovation et des travaux d'aménagements intérieurs, ce nouveau bail sera productif de loyers à compter de l'automne 2016.

Dans l'attente, et conformément à ce qui avait été annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, la distribution trimestrielle a été ramenée à 9,00 € par part. Au total, la distribution de l'année 2015 s'élève à 41,13 € par part, soit un taux de distribution de 4,70 %, taux encore attractif dans l'environnement financier actuel et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire. Par ailleurs, la politique prudente de conservation d'un report à nouveau (réserves) significatif a été reconduite, ce dernier représentant en fin d'année près de 4 mois de distribution. Nous prévoyons pour 2016 le maintien d'une distribution trimestrielle de 9,00 € par part.

L'expertise immobilière réalisée en fin d'année 2015 valorise le patrimoine immobilier physique de votre SCPI à 389,87 M€, en progression de 0,34 % à périmètre constant. Elle ne tient pas compte de la relocation de l'immeuble Axe Seine intervenue tout récemment.

Société de gestion

CILOGER

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER



ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015	31/12/2015
Nombre d'associés	18 210	18 407	18 940	19 462	19 887
Nombre de parts	479 779	490 189	522 224	549 392	576 349
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	21 409	10 410	32 035	27 168	26 957
Capital social en euros	220 698 340	225 486 940	240 223 040	252 720 320	265 120 540
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	280 508 633	289 617 383	317 648 008	334 420 008	365 007 383

Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2015
Montant de l'augmentation de capital (au prix de souscription) : 84 498 750 €

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements Angoulême (16), Metz (57), Avignon (84) - Trois magasins loués à l'enseigne Decathlon : 10 621 m² - 17,06 M€ (10/11/2015)
 Participation de 8,17% dans une SCI - 11 magasins loués à l'enseigne Monoprix : 22 414 m² - 12,92 M€ (22/12/2015)

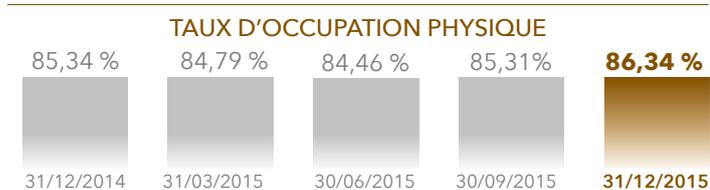
Arbitrages Les Ulis (91) : 6, avenue de Norvège - 343 m² de bureaux acquis en 1987 - Prix de cession : 360 000 euros (15/12/2015)
 Saint-Denis (93) : Zac de la Montjoie - 4 600 m² de bureaux acquis en 1991 - Prix de cession : 5 400 000 euros (23/12/2015)
 Gentilly (91) : 40/50, rue Auguste Blanqui - 1 440 m² de bureaux acquis en 1988 - Prix de cession : 2 200 000 euros (29/12/2015)
 Rueil-Malmaison (92) : Les Colonnades - 4 841 m² de bureaux acquis en 1988 - Prix de cession : 15 000 000 euros (30/12/2015)

Mouvements locatifs

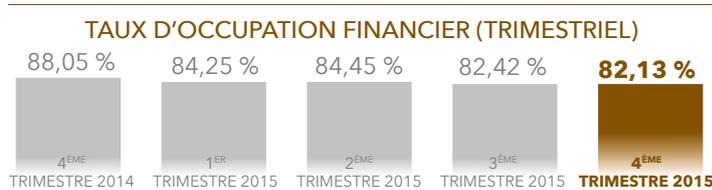
Locations 1 221 m ²		Libérations 2 217 m ²	
Lyon (69) : 175 m ²	Paris (75009) : 806 m ²	Nantes (44) : 199 m ²	Paris (75015) : 116 m ²
Villeurbanne (69) : 240 m ²		Metz (57) : 125 m ²	Nanterre (92) : 120 m ²
		Lyon (69) : 350 m ²	Issy-les-Moulineaux (92) : 325 m ²
		Paris (75008) : 65 m ²	Montreuil (93) : 83 m ²
		Paris (75009) : 834 m ²	

Surface totale du patrimoine : **178 748 m²** - Surfaces vacantes : **24 412 m²**

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 2015	16/04/2015	10,71 €	10,71 €	10,71 €
2 ^{ème} trimestre 2015	17/07/2015	10,71 €	10,71 €	10,71 €
3 ^{ème} trimestre 2015	16/10/2015	10,71 €	10,71 €	10,71 €
4^{ème} trimestre 2015	21/01/2016	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 un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 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.

⁽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%.

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 avril 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 inadéquat de lettres-chèques, il suffit de communiquer à CIOLOGER 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 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 2014	874,75 €
Prix acquéreur moyen de la part 2015	874,99 €
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.

MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
28/10/2015	424	794,00 €	873,24 €
25/11/2015	999	795,60 €	875,00 €
30/12/2015	939	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
31/03/2015	52	330
30/06/2015	86	591
30/09/2015	86	837
31/12/2015	76	140

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 janvier 2016	Mardi 23 février 2016	Mardi 29 mars 2016	Mardi 26 avril 2016
Date de confrontation	Mercredi 27 janvier 2016	Mercredi 24 fév. 2016	Mercredi 30 mars 2016	Mercredi 27 avril 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

trés 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 CIOGER au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par CIOGER 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 CIOGER 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 adressera mi-avril 2016 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'**ISF** et domicilié en France, 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