



# ATOUT PIERRE

DIVERSIFICATION

Société Civile  
de Placement Immobilier  
classique diversifiée  
à capital fixe

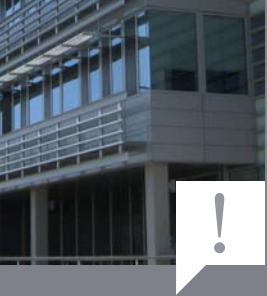
■

En ouverture de capital  
du 17 février 2015  
au 31 décembre 2015

CILOGER

■





## Avertissement

L'investissement en parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente les risques suivants :

- Les dividendes potentiels vous seront versés en fonction des conditions de location des immeubles, et pourront évoluer de manière aléatoire en tenant compte de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, travaux...). Etant précisé que la SCPI a pour vocation de distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation.

- Le montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts, dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande des parts.

- En toutes circonstances et conformément aux dispositions réglementaires, le montant de l'endettement de la SCPI devra être compatible avec ses capacités de remboursement. Le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement intégral du montant de l'emprunt et des dettes contractés par la SCPI.

- Vous devrez tenir compte du caractère aléatoire des revenus à percevoir et de vos obligations fixes de remboursement. En outre, en cas de défaillance dans le remboursement de votre emprunt, vos parts de SCPI seraient vendues avec une possible décote pouvant entraîner une perte de capital. En cas de vente de vos parts à un prix décoté, vous devrez compenser la différence éventuelle entre le produit de la vente et le solde de vos emprunts.

Du 17 février 2015 au 31 décembre 2015,  
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION  
est en augmentation de capital.

## Optez pour la SCPI\* ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, un investissement qui associe :

- **Des revenus trimestriels potentiels notamment en vue de la retraite**

Percevez chaque trimestre des revenus potentiels complémentaires susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine.

- **Une diversification de votre patrimoine**

Diversifiez vos placements et constituez-vous un capital en investissant dans l'immobilier, une classe d'actifs incontournable dans la gestion de patrimoine.

\* SCPI : Société Civile de Placement Immobilier





## ■ **Aucun souci de gestion**

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier, les investissements et la gestion du patrimoine sont réalisés, en contrepartie d'une commission de gestion, par la société de gestion CILOGER qui bénéficie de 30 ans d'expérience.

## ■ **Une facilité d'investissement dans l'immobilier d'entreprise**

Un bulletin de souscription suffit à devenir indirectement propriétaire.

## ■ **Un apport à partir de 2 625 euros**

Adaptez votre apport à vos capacités d'épargne.

## ■ **Un patrimoine facilement transmissible**

Une transmission simple notamment en cas de donation et de succession.

## ■ **Une fiscalité adaptée**

Les revenus issus de la location du patrimoine sont imposables au titre des revenus fonciers.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières.

Vous recevez tous les éléments fiscaux nécessaires à vos déclarations.  
Le traitement fiscal dépend de votre situation personnelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## ■ **La possibilité de souscrire à crédit et de bénéficier d'un éventuel « effet de levier » en contrepartie d'un risque accru**

La souscription peut être financée par un crédit susceptible de procurer un effet de levier.

Vous pouvez, sous certaines conditions, déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt. A noter que le recours à l'emprunt doit être envisagé en intégrant les caractéristiques propres à ce mode de financement.





## ■ Un patrimoine mutualisé en immobilier d'entreprise

### La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION au 30/06/2015

- Créée en 1987
- 18 940 associés
- 393 millions d'euros de patrimoine immobilier
  - Mutualisé sur 97 sites et 273 locataires
  - Majoritairement situé en Ile-de-France et dans des grandes métropoles de province
  - Principalement composé de bureaux et locaux d'activité

## ■ Une stratégie d'investissement reconnue

L'augmentation de capital permet de poursuivre et d'amplifier la stratégie de développement du patrimoine qui privilégie notamment :

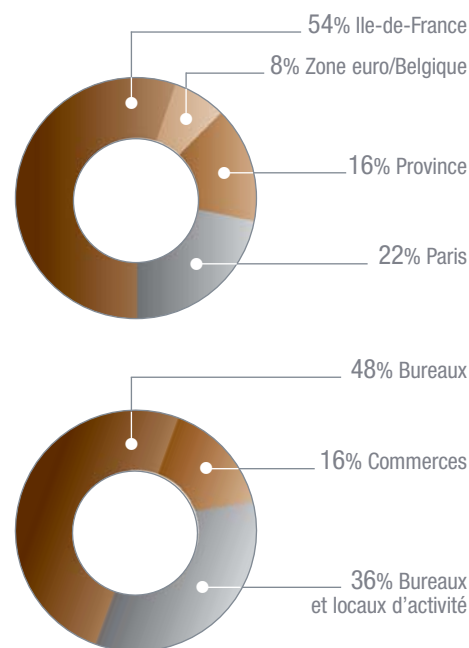
- ▶ L'acquisition d'actifs restructurés ou répondant aux normes environnementales ;
- ▶ Tant en banlieue parisienne qu'en province et dans une moindre mesure dans les autres pays de la zone euro, dès lors que l'emplacement, la déserte et l'environnement économique sont de qualité ;
- ▶ En restant vigilant sur la solvabilité des locataires, les termes des baux et le niveau des loyers.

Le meilleur équilibre possible entre une régularité des loyers et une valorisation potentielle à terme du patrimoine est recherché.

## ■ Une information transparente et régulière

En plus des documents réglementaires (Note d'information, Statuts), vous recevez un bulletin trimestriel qui retrace l'évolution du placement (investissements réalisés, résultats, marché...) et un rapport annuel d'activité.

Répartition du patrimoine\*  
(en valeur vénale)



\* Au 30/06/2015



## Les chiffres clés de l'augmentation de capital

Date de clôture de la souscription

31 décembre 2015 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date

Minimum de souscription

3 parts soit 2 625 €

Horizon de placement

Un minimum de 10 ans

Prix de souscription

875 € par part net de frais

Commission de souscription

9,30% TTC\* soit 81,37 € par part (inclus dans le prix de souscription)

Commission de gestion

9,60% TTC\* du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés

Jouissance des parts

Le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée

Terme statutaire

Octobre 2086

\* Taux de TVA en vigueur en France métropolitaine au 1<sup>er</sup> janvier 2015

## Les performances de la SCPI

	2011	2012	2013	2014
Distribution brute (1) par part en €	44,50	45,30	46,60	45,60
Taux de distribution sur valeur de marché (2) (DVM)	5,52%	6,01%	5,31%	5,21%
Réserves (3) en mois de distribution	5 mois	5,1 mois	5,7 mois	5,2 mois
Prix acquéreur moyen en € (4)	806,04	753,34	877,89	874,75

## TRI (5) (taux de rendement interne)

Exprime la performance sur plusieurs années

**TRI 10 ans** 2004-2014 **8,07%**

**TRI 15 ans** 1999-2014 **12,05%**

CILOGER - Février 2015

Il est rappelé que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) La distribution est soumise chaque année à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

(2) Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements à la source 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.

(3) Réserves : report à nouveau

(4) Prix acquéreur moyen : le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions et échanges successifs.

(5) 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.

## À propos de CILOGER

Avec un patrimoine immobilier sous gestion de plus de 4,5 milliards d'euros et 30 ans d'expérience, CILOGER est un acteur incontournable de la conception, de l'investissement et de la gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

En tant que société de gestion de portefeuille, CILOGER s'attache à servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. C'est pourquoi les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. Elle a mis en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Retrouvez plus d'informations sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

### Les points forts de CILOGER :

- ▶ un actionariat adossé à La Banque Postale, gage de solidité financière, et une distribution assurée par deux grands groupes bancaires, La Banque Postale et les Caisses d'Épargne ;
- ▶ une équipe pluridisciplinaire de professionnels experts dans leurs domaines d'activités ;
- ▶ une société à taille humaine, dynamique, réactive et respectueuse en permanence de l'intérêt de ses clients.

### Chiffres clés de CILOGER \*

- 30 années d'existence
- 60 collaborateurs
- 48 500 clients
- 4,5 milliards d'euros d'encours gérés
- 28 fonds sous gestion  
(15 SCPI et 13 OPC)
- 1 550 000 m<sup>2</sup> gérés
- 3 500 locataires

\* Au 30 juin 2015



Meilleur service aux associés

## CILOGER

CILOGER - Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000043 du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE. Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS.

SCPI Atout Pierre Diversification - Notice prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) publiée au BALO du 11 février 2015. La note d'information a obtenu de l'AMF le visa SCPI n° 15-01 du 6 février 2015. Les documents d'information peuvent être obtenus gratuitement au siège social de CILOGER ou sur le site internet : [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Les photos concernent des investissements finalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs, et sont données à titre d'exemples.