



Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013

SCPI

# Bulletin trimestriel

**Au 30/06/2013**

16 134 associés

383 216 parts

Valeur de réalisation 2012 :  
293 936 351 € (767,03 €/part)

Valeur de reconstitution 2012 :  
338 553 464 € (883,45 €/part)

Capitalisation : 362 392 043 €  
(au dernier prix acheteur)

Distribution brute prévisionnelle 2013 :  
45,60 €

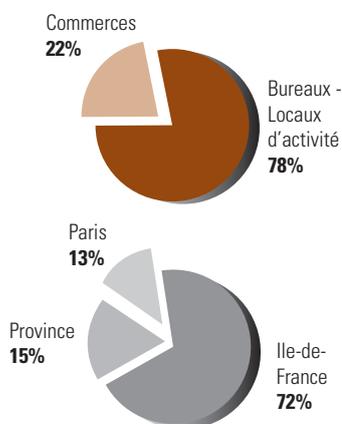
Taux de distribution sur valeur  
de marché (DVM) 2013 : 5,41 %  
(Distribution prévisionnelle 2013 /  
prix acquéreur moyen 2013)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 860,00 €  
Parts en attente de vente : 0,01%

**Taux d'occupation  
financier : 89,84%**  
(trimestriel)

**Patrimoine**



Société de gestion

**CILOGER**

Mesdames, Messieurs,

L'économie française est entrée en récession avec un recul de 0,2% de son produit intérieur brut au premier trimestre 2013, qui fait suite à une contraction d'ampleur similaire au dernier trimestre 2012. La plupart des prévisionnistes tablent désormais sur une croissance légèrement négative en 2013, et une reprise très modérée en 2014. Parallèlement, si la consommation des ménages devrait stagner d'ici la fin de l'année, le pouvoir d'achat pourrait montrer des signes d'une légère amélioration dans un contexte d'inflation faible (+0,8%).

Avec 4,3 Mds€ investis en immobilier de bureaux, le premier semestre 2013 est en retrait de 13% par rapport au premier semestre 2012. L'aversion au risque est plus que jamais présente, les craintes sur les baisses de loyer entraînant un fort attentisme de la part des investisseurs. Dans ce contexte, la compétition pour les très bons produits, rares sur le marché, demeure forte, particulièrement en région parisienne.

En matière de transactions locatives, la tendance au ralentissement observée au premier trimestre 2013 se confirme au deuxième trimestre. Au total, la demande placée du premier semestre enregistre ainsi une contraction de 19% par rapport au premier semestre 2012. Si les valeurs locatives des meilleurs actifs restent relativement stables, un ajustement à la baisse de ces valeurs de l'ordre de 10% n'est pas rare sur les actifs plus ordinaires. De plus, les mesures d'accompagnement, toujours très fortes et pouvant aller jusqu'à 20% du loyer, pèsent sur les loyers économiques.

Le taux de vacance en Ile-de-France, stable à 7,3%, occulte toujours des écarts sensibles selon les secteurs. Dans Paris, ce taux avoisine 5%, alors que les secteurs périphériques connaissent plus de difficultés : la boucle Nord, Neuilly-Levallois et la Première Couronne Nord ont un taux supérieur à 10%.

L'investissement en murs de commerces fait preuve de vitalité, avec 1,5 Md€ investi depuis le début de l'année, soit une hausse de 25% par rapport au premier semestre 2012 et de 50% par rapport à la même période en 2011. L'engouement est toujours fort pour les actifs commerciaux sécurisés, et les segments les plus animés sont encore les boutiques de pieds d'immeubles et les centres commerciaux de centre-ville. La forte demande sur ces actifs et l'offre très réduite ont cependant pour conséquence de resserrer les taux de rendement, à 4% pour Paris et 5% pour les régions.

Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, le taux d'occupation financier du second trimestre, proche de 90%, reste supérieur à la moyenne de l'année 2012 (89,4%). La situation économique actuelle et ses faibles perspectives risquent cependant de peser sur les taux d'occupation, en dépit d'actions menées en termes de gestion immobilière.

Le processus de ventes « lots par lots » de certains actifs matures a été poursuivi durant le trimestre sur un immeuble sis à Voisins-le Bretonneux (78), où 258 m<sup>2</sup> ont été cédés pour 245 000 euros.

Le revenu brut par part distribué au titre du second trimestre est inchangé à 11,40 euros. Votre SCPI dispose encore à l'issue de réserves représentant un peu plus de cinq mois de distribution.

Sur le marché secondaire organisé des parts, le taux de parts en attente de vente est au 30 juin à un niveau historiquement faible, à 0,01%. Le prix acquéreur moyen d'une part sur ce marché, calculé sur le premier semestre, progresse de près de 12% par rapport à celui de l'année 2012. Sur la base de ce prix acquéreur moyen semestriel et de l'objectif de distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 5,41%.

L'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2013 s'est tenue avec un quorum de 42,93%. Elle a approuvé les sept résolutions présentées avec une large majorité variant de 70,14% à 95,11% (voir rubrique « Vie sociale » en page 3). Outre l'approbation des comptes de l'exercice 2012, l'assemblée générale a, pour ce qui concerne votre Conseil de surveillance, fixé une indemnisation globale annuelle de 12 000 euros, à répartir entre tous ses membres.

Enfin, tournant majeur dans l'histoire de votre SCPI, l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2013, réunie en seconde convocation avec un quorum de 49,37%, a approuvé la modification de la nature juridique d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, et sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable. Cette transformation est soumise à la condition suspensive d'un nouveau visa délivré par l'Autorité des marchés financiers. CILOGER vous tiendra informés de l'évolution du processus, et vous avertira par courrier avant la transformation effective.

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance renouvelée dans la société de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER

## Evolution du patrimoine

### Investissements :

Néant : la SCPI présente un surinvestissement autorisé par l'assemblée générale de l'ordre de 14,3 millions d'euros.

### Arbitrages :

- Voisins-le-Bretonneux (78) : 19/25, avenue Duguay Trouin  
258 m<sup>2</sup> de bureaux/activités acquis en 1991 – Prix de cession : 245 000 euros (15/05/2013)

### Mouvement locatifs

#### Locations : 494 m<sup>2</sup>

- Paris 8<sup>ème</sup> (75) – Saint-Honoré : 257 m<sup>2</sup>
- Montreuil (93) – Grand Angle : 62 m<sup>2</sup>
- Nanterre (92) – Arago : 175 m<sup>2</sup>

#### Libérations : 566 m<sup>2</sup>

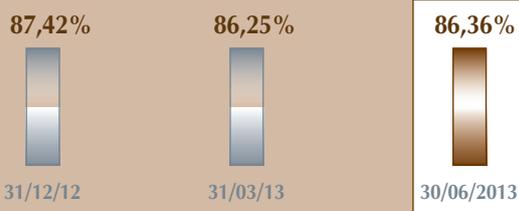
- Paris 8<sup>ème</sup> (75) – Saint-Honoré : 257 m<sup>2</sup>
- Noisy-le-Grand (93) – Portes de Paris : 266 m<sup>2</sup>
- Montreuil (93) – Grand Angle : 43 m<sup>2</sup>

Superficie totale du patrimoine : 146 258 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 19 954 m<sup>2</sup>

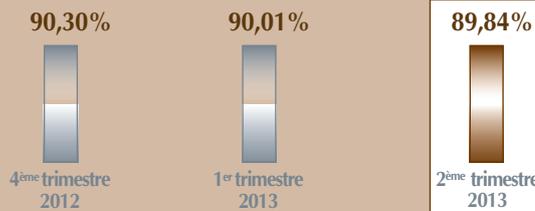
Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde négatif de 72 m<sup>2</sup>.

### Taux d'occupation

#### Taux d'occupation physique



#### Taux d'occupation financier\*(trimestriel)



\* 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

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvement à la source <sup>(2)</sup>	Acompte après prélèvements sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	15/04/2013	11,40 €	11,40 €	11,40 €	11,39 €
<b>2<sup>ème</sup> trimestre 2013</b>	<b>16/07/2013</b>	<b>11,40 €</b>	<b>11,40 €</b>	<b>11,39 €</b>	<b>11,39 €</b>
Rappel total 2012	-	45,30 €	45,24 €	45,20 €	45,14 €

(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 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 septembre 2013.

**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 CILOGER un Relevé d'Identité Bancaire et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.**

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

- TRI 5 ans (2007-2012) : 9,81%
- TRI 7 ans (2005-2012) : 8,64%
- TRI 10 ans (2002-2012) : 9,96%
- TRI 15 ans (1997-2012) : 10,89%

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.

(Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

### Variation du prix acquéreur moyen

- Prix acquéreur moyen de la part 2012 : 753,34 €
- Prix acquéreur moyen de la part 1<sup>er</sup> semestre 2013 : 843,29 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 11,94%

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).

### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

- DVM 2013 : 5,41% (prévision)

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 13 juin 2013 s'est tenue avec un quorum de 42,93% (164 502 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 383 216). Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 29 du rapport annuel 2012, est le suivant : Résolution n° 1 : 95,11% oui, 0,17% non, 4,32% abstention, 0,39% nul ; Résolution n° 2 : 94,90% oui, 0,20% non, 4,51% abstention, 0,39% nul ; Résolution n° 3 : 94,41% oui, 0,52% non, 4,70% abstention, 0,38% nul ; Résolution n° 4 : 94,32% oui, 0,34% non, 4,96% abstention, 0,38% nul ; Résolution n° 5 : 70,14% oui, 0,66% non, 28,82% abstention, 0,38% nul ; Résolution n° 6 : 87,26% oui, 2,90% non, 9,42% abstention, 0,42% nul ; Résolution n° 7 : 92,95% oui, 0,80% non, 5,87% abstention, 0,38% nul.

### Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2013 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 49,37% (189 212 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 383 216 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1 : 86,44% oui, 3,05% non, 5,92% abstention, 4,59% nul ; Résolution n° 2 : 87,79% oui, 2,31% non, 5,35% abstention, 4,55% nul.

## Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
24/04/2013	515	774,80 €	851,97 €
29/05/2013	709	815,00 €	896,17 €
26/06/2013	495	860,00 €	945,66 €

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
31/12/2012	486	107
31/03/2013	181	0
30/06/2013	6	30

Durant le second trimestre 2013, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

### Calendrier des prochaines confrontations

#### Date limite de réception des ordres

Mardi 30 juillet 2013  
Mardi 27 août 2013  
Mardi 24 septembre 2013  
Mardi 29 octobre 2013

#### Date de confrontation

Mercredi 31 juillet 2013  
Mercredi 28 août 2013  
Mercredi 25 septembre 2013  
Mercredi 30 octobre 2013

### Modalités d'acquisition et de cession des parts

Le capital de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION étant fermé, l'acquisition sur le marché secondaire constitue la seule possibilité d'acheter des parts. 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 soule, 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 9,96% TTC (5% de droits d'enregistrement + 4,96% 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, actuellement de 144,26 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

## ■ Fiscalité

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

La Loi de finances 2013 a modifié le régime d'imposition des revenus financiers, et notamment des produits de placements à revenu fixe (intérêts) dans lesquels sont placés la trésorerie de votre SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers 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% (plus 15,5% de prélèvements sociaux). 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 ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts 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 dont le Revenu Fiscal de Référence 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 des versements de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2013. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En revanche, pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procèdera toujours à la retenue à la source.

## ■ CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « 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 spécifiques 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 Etats-Unis d'Amérique.

Pour tous renseignements : M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

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° 03-36 en date du 28/10/2003.

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

Signatory of

