



**Au 31/12/2012**

16 308 associés

383 216 parts

Valeur de réalisation 2011 :  
290 292 250 € (757,52 €/part)

Capitalisation : 299 291 696 €  
(au dernier prix acheteur)

Distribution brute 2012 :  
45,30 €

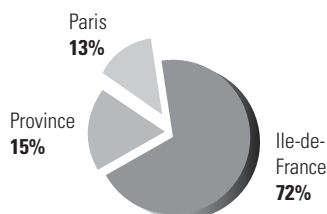
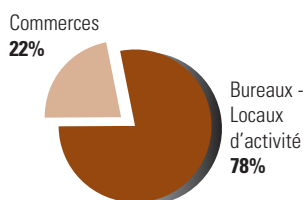
Taux de distribution sur valeur  
de marché (DVM) 2012 : 6,01 %  
(Distribution 2012 /  
prix acquéreur moyen 2012)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 710,26 €  
Parts en attente de vente : 0,15%

Taux d'occupation  
financier : 90,30%  
(trimestriel)

Patrimoine  
(% valeur vénale)



Société de gestion

**CILOGER**

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord pour 2013, de vous présenter, au nom de CILOGER, tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

La croissance de l'économie française ralentit fortement et devrait, selon l'INSEE, n'atteindre que 0,2% en 2012 puis 0,3% en 2013. Si le pouvoir d'achat n'a connu aucune évolution au premier semestre, il devrait subir, durant la seconde partie de l'année, un repli d'environ -0,5% en rythme annuel. Cependant, au second semestre 2012, les dépenses de consommation des ménages progresseraient plus vite que le pouvoir d'achat. La baisse du pouvoir d'achat des ménages serait amortie par la diminution de leur taux d'épargne. Cette résistance de la demande en France devrait se poursuivre au premier semestre 2013, permettant à l'activité de progresser à nouveau, légèrement (+0,1% par trimestre).

Alors que le volume des transactions en immobilier d'entreprise avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le second semestre marque un repli significatif des volumes investis. Au total, sur l'année, ces derniers avoisinent 15 Mds€, en repli de 10%, les bureaux représentant 67% avec 10 Mds€, en repli de 19%.

Concernant l'immobilier de bureaux, les taux de rendement sont stables dans tous les secteurs matures et pour les actifs de très bonne qualité. Ainsi, le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens se maintient autour de 5%. Comme l'aversion au risque est de plus en plus marquée de la part des investisseurs, les actifs anciens sont délaissés ou fortement décotés, à des taux qui dépassent les 8%. Les principales métropoles régionales restent attractives pour les investisseurs et les taux de rendement sont inférieurs à 6,5% pour des actifs neufs BBC et loués à Lyon et Marseille, et entre 6,75% et 7% pour des actifs situés dans les autres marchés principaux de province (Rennes, Toulouse, Nantes, Lille).

Les performances du marché des commerces font preuve d'un certain dynamisme : 3,6 Mds€ ont été investis sur ce segment dans l'année, soit une augmentation de 9% sur un an et une part de marché en hausse, proche de 25%. L'engouement des investisseurs pour le commerce reflète l'appétit d'acteurs long-terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : le commerce de proximité et les grandes artères commerçantes. Au global, les taux continuent de se comprimer pour les pieds d'immeubles les mieux placés, tandis que les fourchettes de taux restent identiques pour les autres actifs commerciaux.

L'expertise immobilière réalisée fin 2012 valorise le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à 296,4 M€, en progression de près de 1% à périmètre constant par rapport à l'année dernière. La stratégie en matière d'arbitrage sur certains actifs de votre SCPI a été poursuivie durant le quatrième trimestre. Ainsi, un bâtiment de bureaux de 1 152 m<sup>2</sup> situé à Nantes - Saint-Herblain (44) a été cédé pour un montant de 0,95 M€. Les cessions réalisées permettent de poursuivre la stratégie de renouvellement du patrimoine. A ce sujet, l'espace commercial de « shopping à ciel ouvert » Grand Angle à Montreuil (93), dont votre SCPI détient une participation à hauteur de 31%, a ouvert le 7 décembre. A travers une trentaine de boutiques, il propose un bon mélange d'activités (restauration, alimentaire, services, prêt-à-porter, ...), et offre un nouveau lieu de vie en façonnant le centre-ville de Montreuil. Les premières semaines d'exploitation s'avèrent être un succès pour les enseignes présentes, qui ont dépassé leurs prévisions de chiffres d'affaires. Près de 94% des surfaces devraient être louées début 2013.

Le taux d'occupation financier d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établit en progression par rapport au début de l'année, à 90,3%. En moyenne sur l'année, il se fixe également en hausse, à 89,4% contre 86,55% en 2011. Cette nette amélioration, fruit du travail de gestion immobilière et de la stratégie d'arbitrages, ne doit cependant pas négliger l'impact fragilisant de la conjoncture actuelle. Une distribution supplémentaire de fin d'exercice de 1,50 € par part, décidée en concertation avec votre Conseil de surveillance, a été mise en distribution au titre du quatrième trimestre 2012. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2012 s'établit à 45,30 € par part (43,80 € + distribution exceptionnelle de 1,50 €), en progression de près de 2% par rapport à l'année précédente. Votre SCPI dispose par ailleurs de réserves représentant cinq mois et demi de distribution, qui lui permettent d'appréhender favorablement l'exercice 2013. Le niveau courant de distribution trimestrielle (11,40 €/part) devrait ainsi être maintenu en 2013, ce qui représenterait une distribution annuelle de 45,60 € en progression de 0,7% (4% hors distribution exceptionnelle).

Sur les bases du dernier prix d'achat de l'année 2012 fixé sur le marché secondaire et de l'objectif de distribution 2013, le taux de distribution serait de 5,8%.

## Evolution du patrimoine

### Livraison

- Espace commercial Grand Angle - Montreuil (93) : 17,55 M€ - 3 412 m<sup>2</sup> (quotes-parts indivision).

### Arbitrages :

- Saint-Herblain (44) : 1 109, avenue Jacques Cartier - Bâtiment 1  
1 152 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1989 - Prix de cession : 950 K€ (15/10/2012)



© Pierre Perrin pour GRAND ANGLE

### Mouvement locatifs

#### Locations : 4 114 m<sup>2</sup>

- Lyon (69) - Gerland : 85 m<sup>2</sup>
- Paris (75008) - Les arcades : 70 m<sup>2</sup>
- Montigny-le-Bretonneux (78) - 628 m<sup>2</sup>
- Chilly-Mazarin (91) : 1 808 m<sup>2</sup>
- Issy-les-Moulineaux (92) : 475 m<sup>2</sup>
- Saint-Ouen (93) - Bauer : 307 m<sup>2</sup>
- Gentilly (94) - 191 m<sup>2</sup>
- Roissy-en-France (95) : 550 m<sup>2</sup>

#### Libérations : 4 458 m<sup>2</sup>

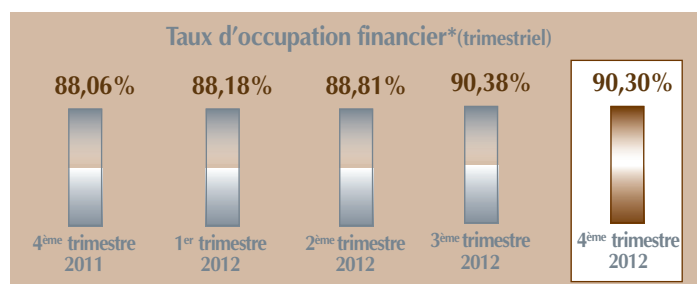
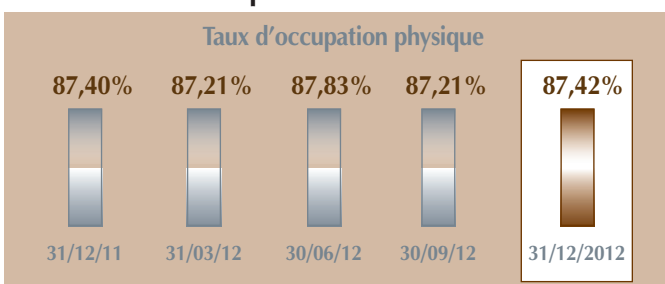
- Saint-Herblain (44) - 104 m<sup>2</sup>
- Metz (57) : 331 m<sup>2</sup>
- Avignon (84) : 256 m<sup>2</sup>
- Montigny-le-Bretonneux (78) - 219 m<sup>2</sup>
- Montigny-le-Bretonneux (78) - B.P. - 640 m<sup>2</sup>
- Chilly-Mazarin (91) : 1 468 m<sup>2</sup>
- Issy-les-Moulineaux (92) : 386 m<sup>2</sup>
- Nanterre (92) - Arago : 175 m<sup>2</sup>
- Boulogne-Billancourt (92) - Nationale : 644 m<sup>2</sup>
- Roissy-en-France (95) : 235 m<sup>2</sup>

Superficie totale du patrimoine : 146 860 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 18 482 m<sup>2</sup>

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde négatif de 344 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, quatre baux portant sur 3 006 m<sup>2</sup> ont été renouvelés.

### 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

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	16/04/2012	10,50 €	10,48 €	10,45 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	17/07/2012	10,50 €	10,48 €	10,44 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	16/10/2012	11,40 €	11,39 €	11,37 €
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2012</b>	<b>15/01/2013</b>	<b>12,90 €</b>	<b>12,89 €</b>	<b>12,88 €</b>
<b>Total 2012</b>	-	<b>45,30 €</b>	<b>45,24 €</b>	<b>45,14 €</b>
Rappel total 2011	-	44,50 €	44,45 €	44,37 €

\* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour calculer le montant de vos revenus, il suffit de multiplier le montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts que vous détenez. Compte tenu du montant faible 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 taux de rémunération de ces supports sécurisés est faible, de l'ordre de 0,4% à la fin du trimestre. Les prélèvements sociaux et libératoire sont ainsi calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,05 euro par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 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 (2006-2011) : 9,66%
- TRI 7 ans (2004-2011) : 7,16%
- TRI 10 ans (2001-2011) : 11,27%

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.

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

### Variation du prix acquéreur moyen

- Prix acquéreur moyen de la part 2011 : 806,04 €
- Prix acquéreur moyen de la part 2012 : 753,34 €
- Variation du prix acquéreur moyen : - 6,54%

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acheteur est le prix d'exécution majoré des frais. L'historique complet des prix d'exécution, des prix acheteur et des parts échangées est disponible sur le site [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr). 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).

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.

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

- DVM 2012 : 6,01%

## Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
Prix d'achat moyen 2011			806,04 €
31/10/2012	1 525	685,70 €	754,00 €
28/11/2012	1 224	689,80 €	758,50 €
26/12/2012	788	710,26 €	781,00 €
Prix d'achat moyen 2012			753,34 €

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/12/2011	199	2 062
31/03/2012	189	1 421
30/06/2012	314	1 559
30/09/2012	443	787
31/12/2012	486	107

Durant l'année 2012, 4 188 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 2 930 395 euros.

### Calendrier des prochaines confrontations

#### Date limite de réception des ordres

Mardi 29 janvier 2013  
Mardi 26 février 2013  
Mardi 26 mars 2013  
Mardi 23 avril 2013

#### Date de confrontation

Mercredi 30 janvier 2013  
Mercredi 27 février 2013  
Mercredi 27 mars 2013  
Mercredi 24 avril 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 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 9,96% 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.

Le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers s'établit à 39,5% (24% d'impôt + 15,50% de prélèvements sociaux) depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers seront soumis au barème de l'impôt sur le revenu, l'option au prélèvement libératoire étant supprimée. Un acompte sera prélevé à la source au taux de 24%, et sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus. Toutefois, les contribuables percevant moins de 2 000 euros d'intérêts financiers dans l'année seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte, qui conservera de ce fait un caractère libératoire. Pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procédera toujours à la retenue à la source.

#### Déclaration des revenus 2012 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2013 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, perçus au titre de 2012. Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être le prix d'exécution au 31 décembre 2012, qui s'établit à **710,26 € par part**.

### ■ Organisme de Placement Collectif Immobilier

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2011, réunie en seconde convocation, a approuvé à 96,02% une résolution visant au maintien d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCV.

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

Les associés de SCPI peuvent être classés en trois catégories distinctes (client non professionnel, client professionnel ou contrepartie éligible). Parmi les critères de classification figurent notamment le degré de connaissance et d'expérience des SCPI et des marchés financiers. CILOGER en tant que Société de gestion de portefeuille entre dans le champ d'application de la directive MIF depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

- **Sur la classification des associés** : CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel », leur permettant ainsi de bénéficier d'une information la plus complète possible. Ils ont la possibilité de demander, par écrit et sur justification, leur changement de classification.
- **Sur l'adéquation du produit** : lors d'achat de parts de SCPI, un questionnaire permet d'identifier précisément les besoins du client.
- **Sur la gestion des conflits d'intérêts** : la politique de gestion des conflits d'intérêts 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 la Commission des Opérations de Bourse (devenue 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.