



Analyse : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

**SCPI**

# Bulletin trimestriel

**Au 31/12/2013**

**16 098 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 : 349 749 747 €  
(au dernier prix acheteur)**

**Distribution brute 2013 :  
46,60 €/part**

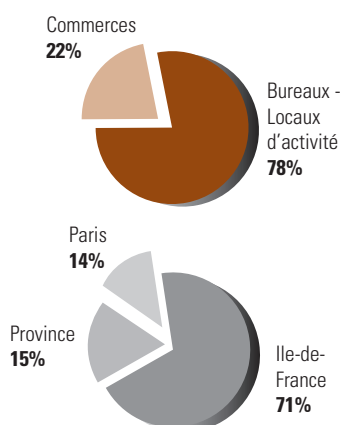
**Taux de distribution sur valeur  
de marché (DVM) 2013 : 5,31%  
(Distribution 2013 /  
prix acquéreur moyen 2013)**

**Marché secondaire**

**Prix d'exécution : 830,00 €  
Parts en attente de vente : 0,29%**

**Taux d'occupation  
financier : 90,64%  
(trimestriel)**

**Patrimoine**



**Société de gestion**

**CILOGER**

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord pour 2014 de vous présenter, au nom de CILOGER, tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers, et de vous remercier pour votre confiance.

Selon l'INSEE, le PIB a diminué de 0,1% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, alors que les prévisionnistes tablaient sur une croissance de 0,1%. Cette rechute s'expliquerait surtout par une diminution sensible des exportations alors que les importations restent orientées à la hausse (+1%). La consommation des ménages reste erratique et stagne car ils hésitent à puiser dans leur épargne. Les économistes de l'INSEE s'attendent à un léger recul du pouvoir d'achat au second semestre 2013.

Avec 15,1 Mds€ investis en immobilier d'entreprise au cours de l'année 2013, le marché de l'investissement reste soutenu, en légère progression par rapport à 2012 et en ligne avec la moyenne de ces dix dernières années. Les actifs de bureaux représentent 11 Mds€ de transactions, dont 80% réalisées en Ile-de-France. Les actifs de commerces qui ont atteint 3,6 Mds€ représentent quant à eux 23% du marché de l'immobilier d'entreprise, un chiffre identique à 2012 et nettement supérieur à la moyenne de longue période (15%).

Sur ces deux types d'actifs, la compétition pour les très bons produits présents sur le marché demeure forte, en particulier en région parisienne. Cependant, des opportunités subsistent, notamment en province, en restant vigilant sur la qualité des locataires, les termes des baux et le niveau des loyers.

L'expertise immobilière réalisée fin 2013 valorise le patrimoine de votre SCPI à 287,1 M€, en diminution contenue d'1% à périmètre constant dans un environnement tendu. La stratégie en matière d'arbitrage sur certains actifs matures a été poursuivie durant le 4<sup>ème</sup> trimestre avec la vente de deux lots vacants totalisant 792 m<sup>2</sup> pour 2,76 M€ (voir « Evolution du patrimoine » au verso).

Dans un marché où les pressions à la baisse sur les valeurs locatives et les demandes de franchises de loyers se confirment et s'amplifient, le taux d'occupation financier s'établit en légère progression par rapport au début de l'année, à 90,6%. En moyenne sur l'année, il se fixe également en hausse, à 90,2% contre 89,4% en 2012. Cette amélioration, fruit du travail de gestion immobilière et de la stratégie d'arbitrages, ne doit cependant pas faire abstraction de l'impact fragilisant de la conjoncture. Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 98,70%.

Compte tenu du bon résultat de l'année, une distribution supplémentaire de fin d'exercice d'1,00 € par part a été mise en distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2013 s'établit à 46,60 € par part (45,60 € + distribution exceptionnelle d'1,00 €), en progression de 2,9% par rapport à l'année précédente. Parallèlement, les réserves de votre SCPI ont été renforcées et représentent un peu plus de cinq mois et demi de distribution. Le niveau courant de distribution trimestrielle (11,40 €/part) devrait être maintenu en 2014.

Sur le marché secondaire organisé, les parts en attente de vente demeurent à un niveau faible, 0,29% en fin de trimestre. Le prix acquéreur moyen d'une part sur ce marché progresse de 16% par rapport à celui de l'année 2012. Sur la base de ce prix acquéreur moyen et de la distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 5,31%.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2013, vous vous êtes très largement prononcés pour augmenter le capital social statutoire (306 279 360 €) et autoriser la société de gestion à réaliser une augmentation de capital.

En conséquence, afin de poursuivre et d'amplifier la stratégie de renouvellement du patrimoine et d'investir dans des immeubles répondant aux dernières normes environnementales, le capital de votre SCPI a été rouvert à la souscription à compter du 16 janvier 2014. L'objectif de collecte a été fixé à 65 M€, avec un prix d'achat de la part à 875 €. Pour plus d'informations, vous pouvez vous rapprocher de votre conseiller, ou consulter sur le site [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr) la nouvelle Note d'Information de votre SCPI ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Enfin, toujours en matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2014, vous devrez procéder au renouvellement pour trois ans des mandats de deux membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » du présent bulletin.

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 7,8 millions d'euros.

### Arbitrages :

- Boulogne-Billancourt (92) : 4, rue Nationale  
644 m<sup>2</sup> de bureaux/activités acquis en 1992 – Prix de cession : 2 600 000 euros (01/10/2013)
- Voisins-le-Bretonneux (78) : 19/25, avenue Duguay Trouin  
148 m<sup>2</sup> de bureaux/activités acquis en 1991 – Prix de cession : 162 000 euros (15/10/2013)

### Mouvement locatifs

#### Locations : 20 m<sup>2</sup>

- Montreuil (93) – Grand Angle : 20 m<sup>2</sup>

#### Libérations : 2 282 m<sup>2</sup>

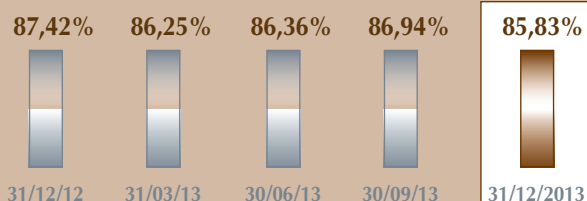
- Paris (75019) : 867 m<sup>2</sup>
- Voisins-le-Bretonneux (78) : 258 m<sup>2</sup>
- Nanterre (92) - Peupliers : 1 010 m<sup>2</sup>
- Villepinte (93) : 147 m<sup>2</sup>

Superficie totale du patrimoine : 141 302 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 20 024 m<sup>2</sup>

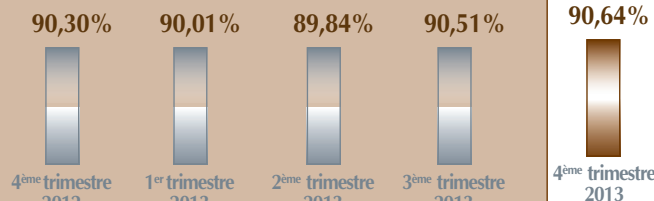
Un bail portant sur 268 m<sup>2</sup> a par ailleurs été renouvelé.

### 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 prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	15/04/2013	11,40 €	11,40 €	11,39 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	16/07/2013	11,40 €	11,40 €	11,39 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2013	16/10/2013	11,40 €	11,39 €	11,39 €
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2013</b>	<b>17/01/2014</b>	<b>12,40 €</b>	<b>12,40 €</b>	<b>12,39 €</b>
Total 2013	-	46,60 €	46,59 €	46,56 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvements 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 avril 2014.

**Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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 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 2012 : 753,34 €
- Prix acquéreur moyen de la part 2013 : 877,89 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 16,53%

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 : 5,31%
- DVM 2014 : 5,20% (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 Extraordinaire du 25 novembre 2013

L'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2013 s'est tenue en première convocation avec un quorum de 50,43% (193 274 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 : 94,60% oui, 2,66% non, 2,59% abstention, 0,15% nul ; Résolution n° 2 : 93,52% oui, 1,93% non, 4,40% abstention, 0,15% nul.

### Renouvellement partiel du Conseil de surveillance

L'assemblée générale de juin 2014 devra renouveler le mandat de trois ans de deux membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CIOGER avant le 18 avril 2014, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

## Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
30/10/2013	766	830,00 €	912,67 €
28/08/2013	444	830,00 €	912,67 €
25/09/2013	339	830,00 €	912,67 €

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
30/09/2013	6	687
31/12/2013	6	1 114

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

### Calendrier des prochaines confrontations

#### Date limite de réception des ordres

Mardi 28 janvier 2014  
Mardi 25 février 2014  
Mardi 25 mars 2014  
Mardi 29 avril 2014

#### Date de confrontation

Mercredi 29 janvier 2014  
Mercredi 26 février 2014  
Mercredi 26 mars 2014  
Mercredi 30 avril 2014

### 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 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.  
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 146,77 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 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

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 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 du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2014 pour l'année fiscale 2015. 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%.

#### Déclaration des revenus 2013 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2014 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus perçus au titre de 2013.

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 prix d'exécution au 31 décembre 2013, qui s'établit à **830,00 € par part**.

### ■ 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° 13-38 en date du 23/12/2013.

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