



Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2013

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2013

16 221 associés

383 216 parts

Valeur de réalisation 2012 :
293 936 351 € (767,03 €/part)
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

Capitalisation : 319 218 928 €
(au dernier prix acheteur)

Distribution brute prévisionnelle 2013 :
45,60 €

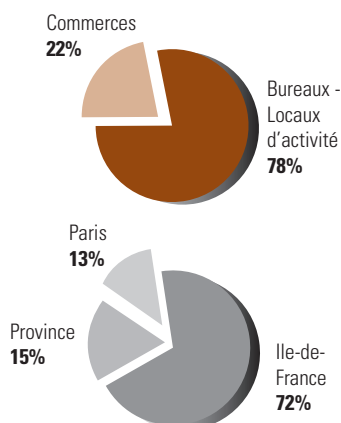
**Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2013 : 5,62%**
(Distribution prévisionnelle 2013 /
prix acquéreur moyen 2013)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 757,55 €
Parts en attente de vente : 0,05%

**Taux d'occupation
financier : 90,01%**
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion
CILOGER

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française ralentit fortement et a été nulle sur l'ensemble de l'année 2012, contre 1,7% en 2011. Parallèlement, la consommation des ménages a également enregistré une stagnation, après +0,2% en 2011. Elle fait ainsi preuve d'une relative résistance, ni progression ni effondrement, en dépit d'une progression sensible du taux de chômage (9,9%) et d'une augmentation des prélèvements obligatoires. Le pouvoir d'achat a été écorné par les hausses successives des impôts, et a reculé, pour la première fois depuis 1984, en moyenne de 0,4% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette baisse a cependant été amortie par la diminution du taux d'épargne des ménages. La relative résistance de la demande en France, soutenue par la réduction du taux d'épargne moyen (16% en 2012 contre 16,2% en 2011), devrait perdurer au premier semestre 2013. Ainsi, la plupart des prévisionnistes anticipent un léger rebond du PIB début 2013 (+0,1% par trimestre), ce qui écarterait deux trimestres consécutifs négatifs qui définissent une récession. Toutefois, une croissance présentant des chiffres négatifs ou positifs aussi près de zéro ne fait que refléter une activité qui s'installe dans la stagnation.

Malgré ces constats particulièrement moroses, le marché immobilier résiste encore assez bien, mais l'aversion au risque est forte. Les investisseurs restent focalisés sur les biens de qualité, aux meilleurs emplacements, avec une situation locative sécurisée et des valeurs proches des loyers de marché. Dans ce contexte, la compétition pour les meilleurs produits, entraîne une pression à la baisse sur les taux de rendement immobiliers des meilleurs actifs de bureaux, qui s'établissent autour de 4,25% pour Paris Quartier Central des Affaires, entre 5,5% et 5,75% en première couronne Ouest et Sud-Ouest, et 6,25% à La Défense. Mais Paris n'est pas la France, et les meilleurs actifs sur les métropoles de Lyon, Lille, Toulouse, Marseille ou Bordeaux s'échangent sur la base de rendements immobiliers compris entre 6% et 6,75%.

Pour ce qui concerne le commerce, l'aversion au risque pousse également les investisseurs vers les meilleurs adresses, et plus particulièrement en centre-ville, où les loyers se maintiennent ou sont encore orientés à la hausse.

Le taux d'occupation financier du premier trimestre régresse légèrement par rapport à la fin de l'année dernière, mais à 90,01% il reste supérieur à la moyenne de l'année 2012 (89,4%). La conjoncture actuelle risque cependant d'affecter les actions menées en termes de gestion immobilière.

Initiées en 2011, les ventes « lots par lots » ont été poursuivies durant le trimestre sur l'immeuble sis aux Ullis (91), où 344 m² ont été cédés pour 300 000 euros.

Le revenu brut par part distribué au titre du premier trimestre a été conservé à 11,40 euros. Votre SCPI dispose encore à l'issue de réserves représentant cinq mois de distribution. Les projections pour le reste de l'année permettent en l'état de conserver le niveau courant de distribution trimestrielle, soit une distribution annuelle de 45,60 euros, en progression de 4% par rapport à 2012 (0,7% en intégrant la distribution exceptionnelle de 1,5 euro effectuée au dernier trimestre de l'année dernière).

Sur le marché secondaire organisé des parts, le taux de parts en attente de vente est faible, à 0,15% au 31 mars. Le prix acquéreur moyen trimestriel d'une part sur ce marché progresse de près de 8% par rapport à celui de l'année 2012. Sur la base du prix d'achat moyen trimestriel et de l'objectif de distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 5,62%.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2012 se tiendra le jeudi 13 juin 2013 à 14h00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte. En effet, il vous appartiendra, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider de la modification de la nature juridique de votre SCPI en la transformant de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable. En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER préconise la transformation en SCPI à capital variable.

Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Evolution du patrimoine

Investissements :

Néant : la SCPI présente un surinvestissement de l'ordre de 14,6 millions d'euros.

Arbitrages :

- Les Ulis (91) : 6, avenue de Norvège – Hightech 4
344 m² de bureaux/activités acquis en 1987 – Prix de cession : 300 000 euros (14/03/2013)

Mouvement locatifs

Locations : 1 063 m²

- Nantes (44) : 104 m²
- Nanterre (92) - Peupliers : 180 m²
- Saint-Denis (93) – Axial : 395 m²
- Montreuil (93) – Grand Angle : 33 m²
- Roissy-en-France (95) : 240 m²
- Paris (75015) - Thoreton : 111 m²

Libérations : 3 065 m²

- Tarnos (40) : 45 m²
- Lyon (69) - Gerland : 271 m²
- Voisins-le-Bretonneux (78) - 294 m²
- Nanterre (92) - Peupliers : 300 m²
- Nanterre (92) - Arago : 235 m²
- Rueil-Malmaison (92) – Colonnades : 207 m²
- Saint-Denis (93) – Axial : 395 m²
- Tremblay-en-France (93) : 729 m²
- Montreuil (93) – Grand Angle : 44 m²
- Roissy-en-France (95) : 545 m²

Superficie totale du patrimoine : 146 516 m² - Surfaces vacantes : 20 140 m²

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde négatif de 2 002 m².

Par ailleurs, deux baux portant sur 1 199 m² ont été renouvelés.

Taux d'occupation

Taux d'occupation physique

87,42%



31/12/12

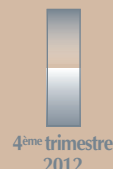
86,25%



31/03/2013

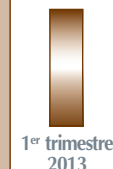
Taux d'occupation financier*(trimestriel)

90,30%



4^{ème} trimestre
2012

90,01%



1^{er} trimestre
2013

* 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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvement à la source ⁽²⁾	Acompte après prélèvements sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2013	15/04/2013	11,40 €	11,40 €	11,40 €	11,39 €
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 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 le prélèvement à la source sont ainsi calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,02 euro par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 juillet 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 CIOGER 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%

Variation du prix acquéreur moyen

- Prix acquéreur moyen de la part 2012 : 753,34 €
- Prix acquéreur moyen de la part 1^{er} trimestre 2013 : 811,04 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 7,66%

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)

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. 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 2013 : 5,62% (prévision)

Vie sociale

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au 13 juin 2013 à 14h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte. En effet, il appartiendra aux associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider de la modification de la nature juridique de leur SCPI en la transformant de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable. En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER préconise la transformation en SCPI à capital variable. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez assister à cette assemblée, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 2 354 parts ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. CILOGER accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
30/01/2013	1 037	720,00 €	791,71 €
27/02/2013	1 050	740,00 €	813,70 €
27/03/2013	785	757,55 €	833,00 €

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

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/12/2012	486	107
31/03/2013	181	0

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres

Mardi 23 avril 2013
Mardi 28 mai 2013
Mardi 25 juin 2013
Mardi 30 juillet 2013

Date de confrontation

Mercredi 24 avril 2013
Mercredi 29 mai 2013
Mercredi 26 juin 2013
Mercredi 31 juillet 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 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 soulté, 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^{er} 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^{er} 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 (pour une personne seule) ou à 50 000 euros pour un associé marié ou pacsé (soumis à imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en 2014 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. En revanche, pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procèdera toujours à la retenue à la source.

Déclaration des revenus 2012 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2012. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 17/06/2013. 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**.

■ 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).

■ 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

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.