



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2014

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL N°2**

AU 31/03/2014

**16 511 associés**  
**407 309 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2013  
**292 166 780 € - 762,41 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

VALEUR DE RECONSTITUTION 2013  
**336 010 951 € - 876,82 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

CAPITALISATION  
**356 395 375 €** au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2014 : **45,60 €**

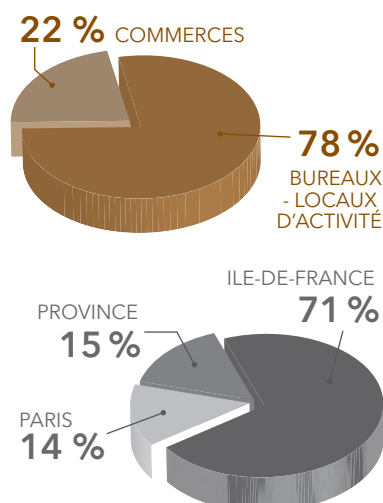
TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2014  
**5,21 %**  
Distribution prévisionnelle 2014 / prix  
acquéreur moyen 2014

AUGMENTATION DE CAPITAL  
Prix de souscription : **875,00 €**

MARCHÉ SECONDAIRE  
Prix d'exécution : **795,60 €**  
Parts en attente de vente : **0,41 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**90,12 %** trimestriel

**PATRIMOINE** % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Selon l'INSEE, la croissance du PIB en 2013 est de 0,3 %, après une stagnation en 2012. Cette amélioration s'expliquerait par une demande intérieure finale qui s'est nettement accélérée en fin d'année. Grâce à une progression de 0,5 % enregistrée au 4<sup>ème</sup> trimestre, la consommation des ménages français est en effet repartie en légère hausse, avec +0,4 % en 2013, après avoir reculé de 0,4 % en 2012. Le Fonds Monétaire International prévoit une croissance française de 1 % en 2014, puis de 1,5 % en 2015.

Ce trimestre le bureau est resté la classe d'actif privilégiée des investissements en immobilier tertiaire (73 % de 4,1 Mds€), et parmi ces derniers l'Ile-de-France reste la région plébiscitée (81 % des investissements). Les actifs de commerces représentent quant à eux 8 % du marché de l'immobilier d'entreprise, soit 330 M€. Si ce chiffre est presque de moitié inférieur à la moyenne de longue période (15 %), des négociations sur des portefeuilles importants devraient se concrétiser au second trimestre.

Sur ces deux types d'actifs, dont les marchés devraient rester dynamiques en 2014, la compétition pour acquérir les très bons produits 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.

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 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION 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 euros. 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.

Le nombre de parts d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a augmenté de 6 % au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, soit un montant de souscriptions de 21 M€. Au 31 mars, le solde à investir est de 11,8 M€. La recherche de biens correspondant à la stratégie d'investissement est activement poursuivie. Une acquisition, d'un montant de 22,5 M€, dans un pôle tertiaire majeur d'une agglomération de province, est en cours.

Les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers de votre SCPI restent stables, à respectivement 90,1 % et 97,4 %.

Le revenu brut par part distribué au titre du trimestre est inchangé à 11,40 euros, les réserves représentant à l'issue cinq mois et demi de distribution. Sur la base d'un objectif de distribution annuel de 45,60 euros par part, le taux de distribution s'établit à 5,21 %.

A ce sujet, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a été récemment distinguée par le magazine « Mieux Vivre Votre Argent » en obtenant le Grand Prix des SCPI diversifiées, grâce au haut niveau et à la régularité de ses performances mesurées sur cinq ans.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 se tiendra le vendredi 20 juin 2014. Elle devra également renouveler les mandats de trois ans de trois membres du Conseil de surveillance de votre SCPI (deux membres dont les mandats arrivent à échéance et un membre démissionnaire).

Cette assemblée générale sera une assemblée mixte (voir rubrique « Vie sociale » en page 3). 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 début juin à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Enfin, nous vous rappelons que CILOGER a quitté l'immeuble du 147, boulevard Haussmann. **Nous vous remercions d'adresser désormais toute correspondance à l'adresse postale suivante : CILOGER - 43, avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16.**

Les numéros de téléphone et les adresses électroniques de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés, et notre standard continue de vous accueillir au 01 56 88 91 92.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Président du Directoire - CILOGER

Société de gestion

**CILOGER**



## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	31/03/2014
Nombre d'associés	16 098	<b>16 511</b>
Nombre de parts	383 216	<b>407 309</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre		<b>24 093</b>
Capital social en euros (cumul)	176 279 360	<b>187 362 140</b>
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	196 016 008	<b>217 097 383</b>

## ■ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DU TRIMESTRE

<b>Prix de souscription :</b>	875,00 € sans minimum de souscription.
<b>Souscription minimum :</b>	3 parts, sauf pour les anciens associés.
<b>Jouissance des parts :</b>	au 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription.
<b>Modalités de règlement :</b>	au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.
<b>Lieux de souscription :</b>	guichets et agences des groupes Caisse d'Épargne et La Banque Postale, des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants partenaires de CILOGER ou de la Société de gestion CILOGER.

## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Investissements

Néant : solde à investir de 11,8 millions d'euros

### Arbitrages

Néant.

### Mouvements locatifs

Locations : 172 m <sup>2</sup>		Libérations : 20 m <sup>2</sup>	
Lyon Gerland (69)	<b>172 m<sup>2</sup></b>	Montreuil (93)	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Surface totale du patrimoine : <b>141 302 m<sup>2</sup></b> - Surfaces vacantes : <b>19 873 m<sup>2</sup></b>			

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 152 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, deux baux portant au total sur 1 135 m<sup>2</sup> ont été renouvelés.

## Taux d'occupation

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

85,83 %



31/12/2013

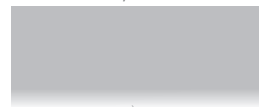
**85,94%**



31/03/2014

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\* (TRIMESTRIEL)

90,64%



4<sup>ÈME</sup>  
TRIMESTRE 2013

**90,12%**



1<sup>ER</sup>  
TRIMESTRE 2014

\* 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

Période	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
<b>1<sup>er</sup> trimestre 2014</b>	<b>22/04/2014</b>	<b>11,40 €</b>	<b>11,39 €</b>	<b>11,38 €</b>
Rappel total 2013		46,60 €	46,59 €	46,56 €

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

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.

<sup>(2)</sup> Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24 %.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 juillet 2014

**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 PERFORMANCES

### Taux de rentabilité interne (TRI) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière

TRI 5 ans (2008-2013)	13,55 %	TRI 10 ans (2003-2013)	9,07 %	TRI 15 ans (1998-2013)	16,56 %
-----------------------	---------	------------------------	--------	------------------------	---------

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.

# BULLETIN TRIMESTRIEL

## Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2013	877,89 €
Prix acquéreur moyen de la part 1 <sup>er</sup> trim. 2014	874,43 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,39 %

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.

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

DVM 2013	5,31 %
DVM 2014 (prévision)	5,21 %

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.

## VIE SOCIALE

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au **vendredi 20 juin 2014 à 14h30 dans l'amphithéâtre du Centre d'Affaires Paris Victoire, 52 rue de la Victoire, 75009 PARIS**. Cette assemblée sera une assemblée mixte. En effet, en concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER propose aux associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION d'approuver des modifications visant à mettre les statuts en conformité avec les aménagements récents des règles de gestion des SCPI.

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement 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 qui vous sera adressée début juin. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 2 476 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. La société de gestion 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
29/01/2014	127	795,60 €	875,00 €
26/02/2014	181	680,00 €	747,86 €
26/03/2014	805	795,60 €	875,00 €

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)

## Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 29 avril 2014	Mardi 27 mai 2014	Mardi 24 juin 2014	Mardi 29 juillet 2014
Date de confrontation	<b>Mercredi 30 avril 2014</b>	<b>Mercredi 28 mai 2014</b>	<b>Mercredi 25 juin 2014</b>	<b>Mercredi 30 juillet 2014</b>

## 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 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. À 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 9,98 % TTC (5 % de droits d'enregistrement + 4,98 % de commission).

## ■ 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 appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros 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 appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année 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.

## ■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel ». La politique de relative à la Directive euro-

### 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).

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 a adressé mi-avril 2014 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez, à compter du 15 avril 2014, appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 (par mail [fiscaliste@ciloger.com](mailto:fiscaliste@ciloger.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros) 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 16/06/2014. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, le dernier prix d'exécution connu, qui s'établit à **830,00 € par part** au 31/12/2013.

## ■ 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.

## ■ 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 spéci-

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.

fiques 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 États-Unis d'Amérique.

**POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : M. Didier DEGAEVE**

CILOGER - Tél : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

Adresse postale : 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16 - Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS