



Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2013

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/09/2013

16 111 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 : 352 558 720 €
(au dernier prix acheteur)

Distribution brute prévisionnelle 2013 :
46,60 €/part

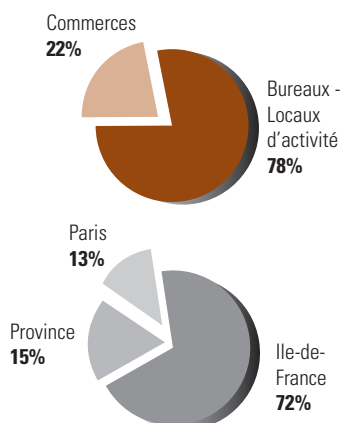
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2013 : 5,36%
(Distribution prévisionnelle 2013 / prix acquéreur moyen 2013)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 836,67 €
Parts en attente de vente : 0,18%

Taux d'occupation financier : 90,51%
(trimestriel)

Patrimoine



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Selon l'INSEE, la croissance moyenne de l'économie française ressortirait à 0,2% en 2013, après 0% en 2012. Si l'écart n'est pas significatif, l'accélération serait notable. Le glissement annuel du PIB atteindrait ainsi 0,8% en fin d'année contre -0,2% à la fin 2012. La pérennité de ce redémarrage dépendra largement de la demande extérieure, encore pénalisée par un euro qui s'est apprécié. La consommation des ménages reste erratique (+0,7% en juillet et -0,3% en août) fluctuant au rythme des dépenses saisonnières (soldes, dépenses d'énergie liées au climat, ...).

Avec 10,7 Mds€ investis en immobilier d'entreprise au cours des neuf premiers mois de l'année, le marché de l'investissement reste soutenu, en hausse de 15% par rapport à la même période en 2012. Les actifs de bureaux représentent 7,5 Mds€ de transactions, un chiffre en ligne avec les années précédentes. La part des investissements réalisés dans Paris est en diminution, passant de 52% en 2012 à 34%. L'offre est plus abondante sur les marchés périphériques avec des actifs de taille importante et une perspective de taux de rendement plus attractive qu'à Paris. Les pressions à la baisse sur les valeurs locatives se confirment sur tous les segments du marché, avec des mesures d'accompagnement toujours très fortes, pouvant atteindre jusqu'à 20% du loyer.

Après un premier semestre dynamique, les volumes investis en commerce à la fin du troisième trimestre 2013 (2,1 Mds€) sont en baisse de 7% par rapport à la même période en 2012 et ne représentent que 20% de l'ensemble des montants engagés en France (25% à la fin du second trimestre). Élément favorable, la hausse de l'indice ICC s'est interrompue, avec une diminution de 1,74% sur un an, ce qui permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort.

Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, le taux d'occupation financier du trimestre progresse à 90,5%, compte tenu du solde positif des relocations (608 m²), et des cessions d'actifs en tout ou partie vacants. Un lot de 144 m² vacant sis à Voisins-le Bretonneux (78) et un actif de 4 021 m² (dont 752 m² vacants) ont ainsi été cédés pour un prix global de 3,9 M€ (voir « Evolution du patrimoine au verso »). Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 97,05%.

Le revenu brut par part distribué au titre du trimestre est inchangé à 11,40 euros. Par ailleurs, une distribution supplémentaire de fin d'exercice de 1,00 € par part, décidée en concertation avec votre Conseil de surveillance, sera mise en distribution au titre du quatrième trimestre 2013. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2013 s'établira à 46,60 € par part (45,60 € + distribution exceptionnelle de 1,00 €), en progression de près de 3% par rapport à l'année précédente.

Votre SCPI dispose toujours de réserves qui lui permettront d'appréhender favorablement l'exercice 2014, pour lequel les projections autorisent le maintien du niveau courant de distribution trimestrielle.

Le prix acquéreur moyen d'une part sur le marché secondaire organisé, calculé sur les neuf premiers mois, progresse de 15% par rapport à celui de l'année 2012. Sur la base de ce prix acquéreur moyen et du nouvel objectif de distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 5,36%.

La Directive européenne appelée AIFM est entrée en application au cours du mois de juillet. Les exigences introduites par cette directive portent essentiellement sur les sociétés de gestion. Toutefois, une disposition impacte directement votre SCPI en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire. Il sera notamment chargé de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations. A ce sujet, qui doit être finalisé avant juillet 2014, CILOGER a initié une recherche de prestataire avec le souci de maîtriser l'impact sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Enfin, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2013, vous vous êtes largement prononcés en faveur d'une transformation de votre SCPI en SCPI à capital variable, entérinant de ce fait l'ouverture du capital. Cette transformation était soumise à la condition suspensive d'un visa délivré par l'Autorité des marchés financiers. Cette dernière ne souhaite pas en l'état le délivrer en raison de divergences juridiques relatives aux modalités de transformation. En tout état de cause, les motivations d'une augmentation de capital, explicitées dans le dossier d'assemblée générale de juin, demeurent. Aussi, une assemblée générale extraordinaire sera-t-elle convoquée dans la première quinzaine de décembre afin de vous proposer une augmentation de capital s'insérant dans le statut actuel de capital fixe de la SCPI. La transformation en capital variable sera effectuée lorsque les conditions juridiques seront réunies.

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 10,3 millions d'euros.

Arbitrages :

- Lognes (77) : 156, boulevard du Mandinet
4 021 m² de bureaux/activités acquis en 1989 – Prix de cession : 3 750 000 euros (15/07/2013)
- Voisins-le-Bretonneux (78) : 19/25, avenue Duguay Trouin
144 m² de bureaux/activités acquis en 1991 – Prix de cession : 145 000 euros (24/07/2013)

Mouvement locatifs

Locations : 1 004 m²

- Lyon (69) – Gerland : 76 m²
- Paris 8^{ème} (75) – Saint-Honoré : 242 m²
- Nanterre (92) – Peupliers : 120 m²
- Montreuil (93) – Grand Angle : 71 m²
- Roissy-en-France (95) : 495 m²

Libérations : 396 m²

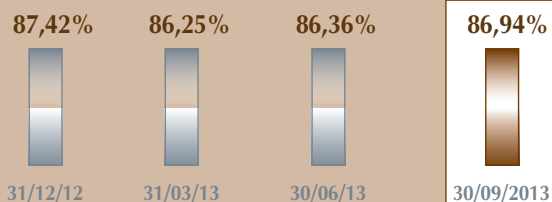
- Lyon (69) – Gerland : 89 m²
- Saint-Ouen (93) – Bauer : 307 m²

Superficie totale du patrimoine : 142 094 m² - Surfaces vacantes : 18 555 m²

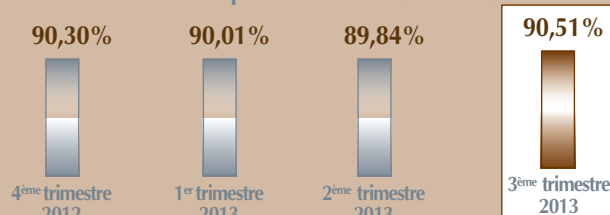
Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 608 m².

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 exclusion 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 €
2 ^{ème} trimestre 2013	16/07/2013	11,40 €	11,40 €	11,39 €	11,39 €
3^{ème} trimestre 2013	16/10/2013	11,40 €	11,39 €	11,39 €	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 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 janvier 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 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 2013 (9 mois) : 869,31 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 15,39%

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 : 5,36% (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 .

Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
31/07/2013	893	860,00 €	945,66 €
28/08/2013	457	858,44 €	943,94 €
25/09/2013	339	836,67 €	920,00 €

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

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

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

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres

Mardi 29 octobre 2013
Mardi 26 novembre 2013
Lundi 23 décembre 2013
Mardi 28 janvier 2014

Date de confrontation

Mercredi 30 octobre 2013
Mercredi 27 novembre 2013
Mardi 24 décembre 2013
Mercredi 29 janvier 2014

Conformément aux dispositions de la Note d'information de la SCPI, le mercredi 25 décembre étant férié, la date de la confrontation du mois de décembre est avancée au mardi 24 décembre, et la date limite de réception des ordres est fixée au lundi 23 décembre à 16 heures.

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 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^{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 (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.

En revanche, pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procédera 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).

■ 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.