



ATOUT PIERRE
DIVERSIFICATION

SCPI
CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



RAPPORT ANNUEL

2013

CILOGER
■



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Didier ORENS
Madame Elisabeth SABBAH
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Julien CARMONA
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Philippe ABEL

Membres du conseil :

Monsieur André GAMBRELLE
Monsieur Hubert MARTINIER
Monsieur Pierre-Marie MORILLION
Monsieur Jean-Paul MULLER
Monsieur Michel ROUGERIE

HSBC ASSURANCES VIE,
représentée par Madame Isabelle ROUGER
SCI AVIP SCPI SÉLECTION,
représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

Commissaires aux comptes

Titulaire : DELOITTE ET ASSOCIÉS, représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ
Suppléant : Cabinet BEAS

Expert externe en évaluation immobilière

FONCIER EXPERTISE

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Les données essentielles page 4
Le patrimoine immobilier page 5
Les résultats et la distribution page 10
Le marché des parts page 11

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 13
L'annexe aux comptes annuels page 16

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 23

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 24

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 25

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 26
Le rapport spécial page 27

LES RÉOLUTIONS

page 28

ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2013.

- 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'accélère nettement en fin d'année. Parallèlement, toujours en fin d'année, les exportations rebondissent alors que les importations décèlent légèrement. Par conséquent, le commerce extérieur contribue à nouveau positivement à la croissance du PIB.

Grâce à une progression de 0,5% enregistrée au 4^{ème} trimestre, la consommation des ménages français est repartie en légère hausse, avec + 0,4% en 2013, après avoir reculé de 0,4% en 2012.

Malgré le ralentissement des revenus d'activité, le pouvoir d'achat des ménages a progressé de 0,5% en 2013 alors qu'il avait reculé de 0,9% en 2012. En effet, malgré les hausses d'impôts, la faiblesse de l'inflation (0,7%) impacte favorablement le pouvoir d'achat.

Avec 15,1 milliards d'euros 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.

En matière d'immobilier de bureaux, l'Ile-de-France concentre près de 80% des investissements, avec un volume de 8,9 milliards d'euros. Malgré la nouvelle baisse du nombre total des transactions (393 en 2013, 421 en 2012 et 451 en 2011), 36 transactions supérieures à 100 millions d'euros ont soutenu le marché.

Le volume des investissements réalisés dans Paris intra-muros est en forte diminution par manque de produits (- 39%) mais cette chute est compensée par une bonne activité en première couronne. 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. Le taux de rendement « prime » dans le Quartier Central des Affaires parisien est de 4,25% à comparer avec les actifs de bonne qualité situés en première couronne qui se négocient entre 5,75% et 6,25%. A l'opposé, les actifs les plus risqués du marché de la deuxième couronne sont délaissés par les investisseurs, quel que soit le taux. L'obsolescence d'un immeuble, un état locatif peu sécurisé, une mauvaise localisation sont autant de critères qui peuvent disqualifier un immeuble sur le marché.

La demande placée a été faible tout au long de l'année avec 1 844 000 m² en Ile-de-France et inférieure à la moyenne décennale, soit un repli de 25% par rapport à 2012. La croissance économique attendue pour 2014 devrait être trop faible pour relancer la consommation de surfaces de bureaux et faire diminuer le stock. La recherche d'économie sur le loyer se fait essentiellement par la

renégociation des baux, ce qui limite fortement le mouvement des entreprises. Depuis quelques mois, les bailleurs, craignant de mettre du temps à retrouver un locataire, sont disposés à accepter des baisses de loyer et des mesures d'accompagnement, parfois même avant la fin du bail.

La pression à la baisse sur les valeurs locatives se confirme. Le loyer « prime » parisien se négocie autour de 705 €/m²/an dans Paris QCA contre 770 €/m² un an plus tôt. Le loyer facial de Paris QCA aurait ainsi baissé d'environ 10% depuis 1 an. A la Défense, le loyer prime continue d'être facialement affiché au-dessus de 500 €/m² par les gros opérateurs qui mettent leurs nouvelles tours sur le marché. Dans les faits, la plupart des loyers se négocient autour de 400 €/m² et les très grands utilisateurs sont absents de ce marché. Pour les produits plus ordinaires, on assiste à un ajustement à la baisse des valeurs locatives faciales de l'ordre de 10% à 15%. Cette pression à la baisse pourrait continuer avec l'offre locative qui augmente en raison d'un nombre important de livraisons à venir en particulier dans le Croissant Ouest. Le loyer moyen en Ile-de-France est de 312 €/m².

Le taux de vacance en Ile-de-France est de 7,5%. Il y a toujours de fortes disparités selon les secteurs géographiques et les nombreuses livraisons récentes et à venir dans le Croissant Ouest viennent gonfler le stock. Dans Paris, le taux de vacance est d'environ 5%. Les secteurs périphériques connaissent plus de difficultés : Neuilly-Levallois (12%), La Boucle Nord (>14,8%), et le secteur de Péri-Défense (16,3%) sont les 3 secteurs qui ont le taux de vacance le plus marqué en Ile-de-France.

L'offre immédiate de bureaux disponibles en Ile-de-France est en hausse significative d'environ 5% sur un trimestre. Dans ce contexte favorable aux locataires, les valeurs locatives devraient rester orientées à la baisse, y compris pour les immeubles neufs et « prime ».

Le marché de l'investissement en commerces, essentiellement animé par les investisseurs institutionnels nationaux, atteint 3,6 milliards d'euros en 2013 (23% du marché de l'immobilier d'entreprise). Si ce chiffre est stable par rapport à 2012, il est nettement supérieur à la moyenne de longue période (+ 15%).

Un tiers des investissements se sont concentrés sur les pieds d'immeubles à Paris intramuros. Les taux de rendement exigés pour ces actifs parisiens bien situés évoluent entre 4% et 5%.

1,5 milliard d'euros (41% des investissements) se sont concentrés en régions: la moitié sur des centres commerciaux, 20% sur des parcs d'activités commerciales. Les taux de rendement sur les centres commerciaux « prime » se sont compressés d'environ 25 points de base pour se situer dans une fourchette de 4,75% à 5,25%. Quant aux parcs d'activités commerciales, les taux de rendement pour les meilleurs produits sont stables entre 5,5% et 6%.



ÉDITORIAL

Élément favorable pour les commerçants, la hausse de l'indice ICC est stoppée avec une diminution sur un an de 2,2%. La hausse de l'ILC est quant à elle très contenue à + 0,28% sur un an. Cela permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort dans un contexte où leurs trésoreries restent tendues.

La sélectivité des enseignes en termes d'emplacement et de flux ne se dément pas. En outre, la qualité intrinsèque du local commercial et les charges deviennent des éléments prépondérants dans le choix d'un site. Par conséquent, le marché est plus que jamais bipolaire, avec de nombreux sites secondaires délaissés. Les sites « 1bis » continuent néanmoins de tirer leur épingle du jeu, car ils permettent d'obtenir à la fois une bonne qualité d'emplacement et des niveaux de loyers plus raisonnables.

Dans ce contexte, le marché rencontre une pénurie d'offres de qualité, ponctuellement atténuée par des cessions liées aux difficultés d'indépendants ou de grandes enseignes. Pour la plupart de ces dernières néanmoins, l'heure n'est pas au développement mais à la préservation de la rentabilité et à la rationalisation du parc de boutiques.

La fin de l'année 2013 a été particulièrement favorable aux zones commerciales de périphérie, qui ont enregistré les plus fortes hausses d'activité au dernier trimestre (+ 2,4% pour les moyennes surfaces et les boutiques en galerie marchande), devant les boutiques de centres commerciaux de cœur de ville (+ 1,4%).

Les loyers des commerces de périphérie sont stables. Si les loyers aux meilleurs emplacements peuvent atteindre 220 €/m², les sites secondaires souffrent néanmoins considérablement.

Les ouvertures de nouveaux parcs d'activités commerciales ont été nombreuses en 2013, et à la fin de l'année, 2,73 millions de m² de projets de commerce en périphérie sont recensés. Cette grande quantité de projets n'est pas sans faire peser un risque de suroffre commerciale.

La bipolarité se retrouve nettement pour ce qui concerne les centres commerciaux, avec une dichotomie forte entre les meilleurs d'entre eux qui drainent le plus de visiteurs (et où les loyers au m² continuent à augmenter, parfois jusqu'à 2 000 €/m²), et les centres secondaires, où les bailleurs doivent consentir des efforts commerciaux considérables pour éviter l'augmentation de la vacance. La fin 2013 a été marquée par de nombreuses ouvertures de centres commerciaux, et les projets continuent de totaliser 1,7 millions de m², dont 59% ont déjà obtenu leurs autorisations commerciales.

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

• L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le

marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflot.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

• Eu égard à l'environnement, les performances de votre SCPI en termes de valorisation, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus méritent d'être soulignées.

• La valeur vénale (expertises) du patrimoine a certes diminué de 1,18% à périmètre constant, mais elle a fait preuve de résistance. En tenant compte des cessions de locaux non stratégiques effectuées durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 21% à son prix de revient.

• Les arbitrages d'actifs non stratégiques ou matures ont été poursuivis. Ainsi, durant l'exercice, six lots répartis sur quatre sites, à usage de bureaux et d'activités, ont été cédés pour un montant total de 7 302 000 euros. Dans un contexte de marché de l'investissement qui demeure focalisé sur les actifs peu risqués, les fonds provenant de ces arbitrages, combinés avec l'autorisation donnée par l'Assemblée générale de recourir à une facilité de caisse et à un emprunt, permettent d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier. A la clôture de l'exercice, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est toujours en surinvestissement, à hauteur de 7,76 millions d'euros.

• Fruit du travail de la gestion immobilière et de la stratégie d'arbitrages, le taux d'occupation financier du 4^{ème} trimestre 2013 s'établit à 90,60%, en légère progression par rapport au début de l'année. En dépit d'un marché où les pressions à la baisse sur les valeurs locatives et les demandes de franchise de loyers se confirment et s'amplifient, le taux d'occupation financier moyen calculé sur l'exercice progresse également, à 90,25% contre 89,42% en 2012.

• Le résultat par part de l'exercice a progressé de 4,7% par rapport à l'exercice précédent. Il est en augmentation significative régulière depuis l'exercice 2007, période durant laquelle il est passé de 41,05 euros à 49,10 euros (+19,6%).

ÉDITORIAL



- Le revenu brut distribué a été augmenté pour la cinquième année consécutive. Ainsi, pour un associé présent au 1^{er} janvier 2013, la distribution par part s'établit à 46,60 euros (y compris une distribution supplémentaire de 1,00 euro en fin d'exercice), à comparer au montant de 45,30 euros distribué en 2012, soit une progression proche de 3%. Par ailleurs, hors distributions supplémentaires des exercices 2012 et 2013, le revenu brut courant distribué a été augmenté de 4%. Parallèlement, le niveau des réserves a été renforcé, à 5,7 mois de distribution, afin de pallier à la persistance probable d'un environnement économique difficile.
- Sur le marché secondaire organisé, le prix d'exécution a amplifié sa progression de l'exercice 2012, avec un bond de près de 17% entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013. En termes de prix moyen annuel, il enregistre également une progression significative de 16,5% par rapport à 2012. Ainsi, depuis 2009, année durant laquelle il avait atteint un point bas, le prix moyen a progressé de 42%.
- Le taux de distribution pour 2013 (distribution 2013/prix acheteur moyen 2013) s'élève en conséquence à 5,31%, taux nettement supérieur aux autres placements avec un profil de risque similaire. Parallèlement, le niveau des réserves, à plus de 5 mois et demi de distribution, permet de continuer à envisager sereinement les prochains trimestres, et ce en cas de persistance d'un environnement économique difficile qui s'avère probable.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUP PIERRE DIVERSIFICATION, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 13,55% sur cinq ans, 9,07% sur dix ans, et 16,56% sur quinze ans.
- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier. L'assemblée générale extraordinaire d'ATOUP PIERRE DIVERSIFICATION, en date du 30 juin 2011, a approuvé à 96,02% une résolution visant au maintien de votre société sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCI.
- La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer. Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014. Une disposition va impacter directement les SCPI, en

mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. Cet organe de contrôle a été sélectionné par CILOGER durant le quatrième trimestre 2013, dans le cadre d'une procédure de consultation et d'un examen attentif de l'incidence sur les coûts de gestion de votre SCPI. La ratification de la nomination du dépositaire fait l'objet d'une résolution soumise à votre approbation dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures citons notamment, la possibilité pour les SCPI d'acquiescer des parts de SCI et non plus seulement des immeubles en direct, l'abaissement du délai de détention minimal des actifs de 6 ans à 5 ans, la possibilité d'arbitrer certains immeubles sans délai de détention minimal (dans la limite annuelle de 2% du patrimoine), la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire... Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

- Enfin, événement majeur dans l'histoire d'ATOUP PIERRE DIVERSIFICATION, 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, soumise à la condition suspensive d'un visa délivré par l'Autorité des marchés financiers (AMF), n'a pu être réalisée durant l'exercice. En raison de divergences juridiques générales relatives aux modalités de transformation, l'AMF n'a en effet pas souhaité délivrer de visa en l'état. Toutefois, les motivations d'une augmentation de capital demeurant, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2013, vous vous êtes très largement prononcés pour augmenter le capital social statutaire 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 d'ATOUP PIERRE DIVERSIFICATION a été rouvert à la souscription à compter du 16 janvier 2014. L'objectif de collecte a été fixé à 65 millions d'euros, avec un prix d'achat de la part à 875,00 euros, très proche de la valeur de reconstitution (876,82 euros) et du prix acquéreur moyen (877,89 euros) de l'exercice 2013.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2013

■ Chiffres clés

- Année de création :	1987
- Capital fermé depuis :	1994
- Terme statutaire :	2086
- Nombre d'associés :	16 098
- Nombre de parts :	383 216

- Capital social :	176 279 360 €
- Capitaux propres :	238 298 137 €
- Capitaux collectés :	196 016 008 €

- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	830,00 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	349 749 747 €
- Parts en attente de vente :	0,29% des parts
- Marché secondaire réalisé sur l'année :	7 829 parts pour 6 873 005 €

■ Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	95
- Nombre de baux :	250
- Surface :	141 302 m²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	90,25%
- Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2013 :	90,64%
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique :	86,35%
- Taux d'occupation physique au 31/12 :	85,83%

■ Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2013 :	26 697 926 €
dont loyers :	23 497 754 €
- Résultat de l'exercice :	18 817 169 €
	soit 49,10 € par part
- Revenu distribué :	17 857 866 €
	soit 46,60 € par part

■ Indicateurs de performance

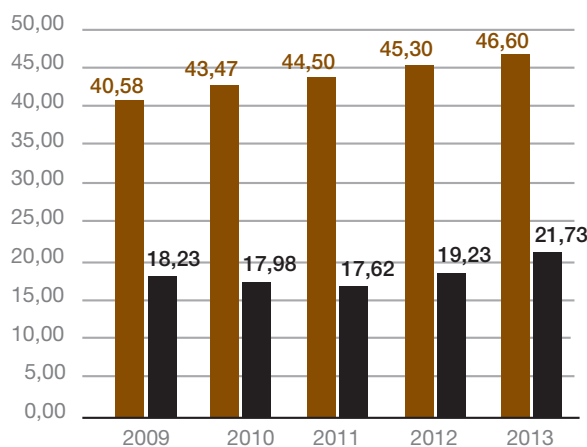
- Taux de distribution/ valeur de marché 2013 :	5,31%
- Variation du prix acquéreur moyen 2013 :	16,53%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2003-2013) :	9,07%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1998-2013) :	16,56%

■ Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	238 298 137	621,84
Valeur vénale / expertise	287 150 360	749,32
Valeur de réalisation	292 166 780	762,41
Valeur de reconstitution	336 010 951	876,82

■ Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



■ Distribution ■ Report à nouveau

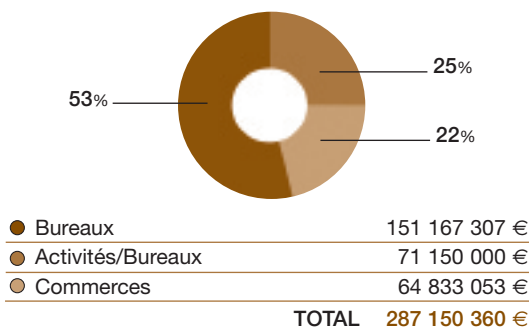
LE PATRIMOINE IMMOBILIER



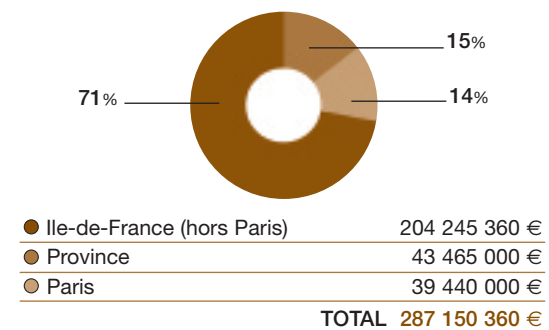
Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2013 de 95 immeubles pour une superficie de 141 302 m², localisés en valeur vénale à 85% en Ile-de-France et 15% en province.

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de bureaux et de locaux d'activités à hauteur de 78% et de murs de commerces à hauteur de 22%.

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE
en % de la valeur vénale



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE
en % de la valeur vénale



Évolution du patrimoine

Les cessions

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2013.

Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser durant l'exercice la cession de six lots sur quatre sites, en tout ou partie vacants ou avec des horizons d'améliorations limités, pour un prix de vente total de 7 302 000 euros.

• Les Ulis (91) : Hightech 4

Il s'agit d'un ensemble de bureaux/activités acquis en 1987 en indivision, et sur lequel des cessions lots par lots ont été effectuées depuis 2011.

Un acte de vente, portant sur un lot de 344 m², a été signé le 14 mars 2013, pour un prix net vendeur de 300 000 euros.

Cette cession fait ressortir une plus-value comptable de 81 048 euros, soit 37% par rapport au prix de revient (218 952 euros). Compte tenu d'un impôt sur

les plus-values de 7 517 euros, la plus-value nette est de 73 531 euros, soit 34% par rapport au prix de revient.

Près de 46% de la surface d'origine a été cédée. La vente lot par lot sera poursuivie sur ce site, qui représente encore 1 396 m² pour un prix de revient de 996 031 euros.

• Voisins-le-Bretonneux (78) : 19/25, avenue Dugay Trouin

Il s'agit d'un bâtiment à usage mixte de bureaux et activités, acquis en 1991 et situé dans une zone à majorité pavillonnaire. Des cessions lots par lots ont déjà été réalisées sur ce site depuis 2011.

Trois lots vacants totalisant 550 m² ont été cédés durant l'exercice, pour un prix net vendeur global de 552 000 euros.

Ces cessions font ressortir une plus-value comptable de 50 897 euros, soit 10% par rapport au prix de revient (501 103 euros). Compte tenu d'un impôt sur les plus-values de 1 472 euros, la plus-value nette est de 49 425 euros soit 9,9% par rapport au prix de revient.

Près de 63% de la surface d'origine a été cédée. La vente lot par lot sera poursuivie sur ce site, qui représente encore 832 m² pour un prix de revient de 763 195 euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

- **Lognes (77) : 156, boulevard du Mandinet**

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, vacant à 20%, acquis en 1989 en indivision à 50%, soit une quote-part de 4 021 m². L'acte authentique de vente, portant sur la totalité de l'immeuble, a été signé le 15 juillet 2013, pour un prix de 3 850 000 euros revenant à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION selon sa quote-part.

Cette cession fait ressortir une moins-value comptable de 1 219 639 euros, soit 24% par rapport au prix de revient (5 069 639 euros), mais elle permettra à terme d'économiser un montant de charges non récupérables.

- **Boulogne-Billancourt (92) : 4, rue Nationale**

Il s'agit d'un plateau de bureaux de 644 m² acquis en 1992, et vacant à la date de cession. L'acte authentique, portant sur la totalité du lot, a été signé le 1^{er} octobre 2013 pour un prix de 2 600 000 euros net vendeur.

Cette cession fait ressortir une plus-value comptable de 1 383 457 euros, soit 137% par rapport au prix de revient (1 216 543 euros). Compte tenu d'un impôt sur les plus-values de 190 405 euros, la plus-value nette est de 1 193 052 euros, soit 98% par rapport au prix de revient.

Les arbitrages sur ces quatre sites présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 59 859 euros par rapport au prix de revient, soit 0,16 €/part, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 199 394 euros et d'une commission d'arbitrage globale de 36 510 euros.

Enfin, il faut signaler deux promesses de vente signées durant le mois de décembre 2013 :

- dans le cadre des ventes à la découpe opérées sur l'immeuble sis à Voisins-le-Bretonneux (78), une

promesse a été signée sur un lot de 258 m², sous la condition suspensive de l'obtention pour l'acheteur d'un financement. Le prix négocié est de 250 000 euros net vendeur.

- sur l'immeuble situé à Toulouse Basso Combo (31), développant 1 484 m², une promesse a été signée sous la condition suspensive de l'obtention pour l'acheteur d'un financement. Le prix négocié est de 1 500 000 euros net vendeur.

Les acquisitions

Au 1^{er} janvier 2013, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION était en situation de surinvestissement autorisé par l'Assemblée générale à hauteur de 14,65 millions d'euros. Les cessions d'actifs réalisées permettent de renouveler le patrimoine de la SCPI, afin d'investir dans des actifs répondant aux dernières normes environnementales, sur des emplacements à potentiel, avec des locataires à la signature confirmée.

A ce sujet, CILOGER, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Aucun nouvel investissement n'a été opéré durant l'exercice. Toutefois, en liaison avec les arbitrages réalisés et le solde négatif du tableau d'emploi des fonds autorisé par l'Assemblée générale du 21 juin 2012, les fonds disponibles seront réemployés dans des investissements en cours d'étude et en adéquation avec la stratégie d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



L'emploi des fonds

A la fin de l'exercice 2013, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en situation de surinvestissement à hauteur de 7 758 356 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2012 a autorisé la société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 50 millions d'euros, en utilisant, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI, la trésorerie disponible, des facilités de

caisse (15 M€ maximum), et des emprunts (30 M€ maximum).

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts.

Durant l'exercice, le recours à la facilité de caisse n'a pas été utilisé et aucun emprunt n'a été contracté.

En euros

	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	244 799 037		244 799 037
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 4 447 831	59 859	- 4 387 972
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 4 050 234	-	- 4 050 234
- Achat d'immeubles	- 265 820 013	- 174 196	- 265 994 209
+ Vente d'immeubles	21 260 165	7 006 237	28 266 402
- Frais d'acquisition	- 6 382 461	-	- 6 382 461
- Divers (1)	- 8 919	-	- 8 919
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 14 650 256	6 891 900	- 7 758 356

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Valeurs significatives du patrimoine

La société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 23 juin 2011, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	237 727 806		
Valeur comptable nette	237 727 806		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	287 150 360		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	237 727 806		
- Provisions pour grosses réparations	- 4 446 090		
- Autres éléments d'actifs	5 016 420	5 016 420	5 016 420
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		287 150 360	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			304 953 682
- Commission de souscription			26 040 849
TOTAL GLOBAL	238 298 137	292 166 780	336 010 951
NOMBRE DE PARTS	383 216	383 216	383 216
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	621,84	762,41	876,82



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation hors droits 2013/2012 en %
Bureaux	121 638 361	148 455 000	22,05	157 659 210	156 695 000	- 5,26
Bureaux - Activités	61 746 111	71 150 000	15,23	75 561 300	72 120 000	- 1,34
Bureaux - Commerces	5 987 461	8 550 000	42,80	9 080 100	8 450 000	1,18
Commerces	48 355 874	58 995 360	22,00	62 653 072	59 174 020	- 0,30
TOTAUX	237 727 806	287 150 360	20,79	304 953 682	296 439 020	- 3,13

Compte tenu des arbitrages de l'exercice, la valeur du patrimoine a diminué de 3,13% en valeur absolue.

Au 31 décembre 2013, les valeurs d'expertise hors droits (valeur vénale) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, compte tenu des opérations de l'année, sont respectivement supérieures de 21% et 28% à leur prix de revient.

Dans un contexte marqué par des indicateurs économiques français globalement hésitants, votre SCPI, très majoritairement composée de bureaux, continue à faire preuve d'une capacité de résistance, grâce à ses atouts et au travail de gestion immobilière au plus près du marché. Dans cet environnement tendu, la valorisation du patrimoine à périmètre constant (hors cessions) enregistre une diminution contenue de 1,18%.

La gestion immobilière

L'année 2013 présente un solde négatif de relocations de 3 728 m², hors cessions et renouvellements, ce qui entraîne un taux d'occupation physique en baisse en fin d'année à 85,83%. Toutefois, 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 90,25% contre 89,42% 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 marché locatif de l'année 2013 est globalement en chute de 25% en Ile-de-France. La contraction est de 14% pour les surfaces inférieures à 500 m², la demande restant relativement stables pour les surfaces comprises entre 500 m² et 2 000 m².

Il a reflété les interrogations des utilisateurs, voire les reports, sur les sujets du déménagement ou d'agrandissement des surfaces. La recherche de rationalisation a continué, dans un contexte de budgets consacrés à l'immobilier toujours en baisse.

Durant l'exercice, si aucun nouvel actif n'est entré dans le patrimoine d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION,

les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 141 302 m² contre 146 860 m² à la fin de l'exercice 2012.

Toutefois, l'espace commercial Grand Angle à Montreuil (93), livré en décembre 2012, a eu un impact locatif sur l'intégralité de l'exercice. Ainsi, les loyers quittancés sont en progression de 6%, à 23 497 754 euros contre 22 205 625 euros l'exercice précédent.

Locations et libérations

L'activité locative de l'année 2013 fait ressortir un solde négatif de 3 728 m² entre les libérations (6 309 m²) et les relocations (2 581 m²), hors renouvellements de baux (5 140 m²) et cessions d'immeubles (5 559 m²).

Les départs, qui ont concernés 19 baux pour une surface moyenne de 332 m², sont concentrés à 70% sur sept sites : 1 010 m² de bureaux à Nanterre Peupliers, 867 m² de bureaux à Paris Mac Donald, 729 m² d'activités à Tremblay, 552 m² de bureaux à Voisins-le-Bretonneux, 545 m² de bureaux-activités à Roissy, 395 m² de bureaux-activités à Saint-Denis Axial et 307 m² de bureaux à Saint-Ouen.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



Parallèlement, les prises à bail, qui ont concerné 15 locataires, pour une surface moyenne de 172 m², sont concentrées à 70% sur six sites.

Les opérations les plus significatives ont concerné 735 m² de bureaux-activités à Roissy en 2 lots, 499 m² de bureaux rue Saint-Honoré à Paris en 2 lots et 395 m² de bureaux-activités à Saint-Denis Axial.

Par ailleurs, les principaux renouvellements ont concerné 4 683 m² répartis sur 11 sites.

Il convient de noter les renouvellements à une compagnie d'assurances de neuf commerces, pour près de 2 100 m² à des loyers identiques aux loyers sortants.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2013 s'établissent à 20 024 m², en progression par rapport à l'année précédente (18 482 m²).

Toutefois, à cette même date, les surfaces vacantes de plus de 1 000 m² ont diminué, et sont concentrées sur quatre actifs : Montigny-Le-Bretonneux (2 650 m² d'activités-bureaux), Toulouse (1 484 m² de bureaux sous promesse de vente), Villeurbanne (1 162 m² de bureaux-activités) et Nanterre Peupliers (1 010 m²).

Les taux d'occupation financier et physique

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.**

Il s'établit en légère progression, à 90,64% au quatrième trimestre 2013, contre 90,30% au quatrième trimestre 2012. En moyenne sur l'année, il se fixe également en hausse, à 90,25% contre 89,42% l'année précédente.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il est en moyenne de 86,35% sur l'exercice, contre 87,42% l'année précédente, et stable par rapport au taux de la fin de l'année 2012 (87,42%).

De date à date, au 31 décembre 2013, il s'établit à 85,83%, en diminution par rapport au 31 décembre 2012 (87,42%).

Les travaux

Les travaux de rénovation, destinés à attirer de nouveaux locataires ou à maintenir les locataires en place, ont été poursuivis.

Ainsi, au cours de l'année 2013, près de 1,56 millions d'euros de travaux de toiture, ravalement, climatisation, conformité ascenseurs, et de rénovation ont été réalisés.

Les principaux travaux, supérieurs unitairement à 100 000 euros sont les suivants :

- 702 K€ à Rueil-Malmaison Les Colonnades - remplacement de groupes froids et climatisation, création d'escaliers de secours, mises aux normes des ascenseurs,
- 235 K€ à Paris Nord II Villepinte : remplacement de la climatisation,
- 141 K€ à Boulogne-Billancourt Pasteur : ravalement, toiture du bâtiment/cours, conformité des ascenseurs,
- 105 K€ à Roissy Belle Etoile : rénovation des locaux.

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 543 997 euros. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2013 est une charge de 338 301 euros.

Le dossier Comareg fait l'objet d'un recours en Cassation de la part des liquidateurs quant à la validité des saisies pratiquées.

Les perspectives

La persistance d'une situation économique délicate pourrait continuer à peser sur les taux d'occupation durant l'année 2014.

Le marché locatif des petites et moyennes surfaces devrait encore connaître une activité ralentie, les entreprises restant dans l'attente de nouveaux contrats. Les futurs investissements associés à des solutions d'arbitrages, pour diminuer le risque de vacance sur certains actifs, devraient permettre à la SCPI de maintenir des résultats satisfaisants.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le revenu distribué a été augmenté pour la cinquième année consécutive. Afin de ne pas accroître outre mesure les réserves de la SCPI, qui représentent encore un peu plus de 5 mois et demi de distribution, une distribution supplémentaire de résultat a été décidée. Ainsi, pour un associé présent au 1^{er} janvier 2013, la distribution par part s'établit à 46,60 euros, à comparer au montant de 45,30 euros distribué en 2012, soit une progression de près de 3%.

Le résultat de l'année s'élève à 18 817 169 euros, en progression de 4,7% par rapport à l'exercice précédent.

Le revenu brut par part distribué trimestriellement s'élève à 11,40 euros, identique à celui versé lors des deux derniers trimestres de l'année 2012.

Cependant, afin de ne pas augmenter plus que nécessaire les réserves et de trouver un juste équilibre entre distribution et réserves, une distribution supplémentaire de fin d'exercice de 1,00 euro par part a été décidée, en concertation avec votre Conseil de surveillance. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2013 s'établit à 46,60 euros par part (45,60 euros + distribution exceptionnelle de 1,00 euro), en progression de 2,9% par rapport à l'exercice 2012. Par ailleurs, hors distributions supplémentaires des exercices 2012 et 2013, le revenu brut courant distribué a été augmenté de 4%.

Depuis l'exercice 2009, le revenu annuel distribué a progressé de 14,8%.

Parallèlement, les réserves d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont été renforcées. Elles permettront d'appréhender favorablement les futures distributions.

Ainsi, au 31 décembre 2013, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 8 328 685 euros, soit 21,73 euros par part, ce qui représente 5,7 mois de distribution.

En termes de prix d'achat moyen de la part (877,89 euros sur l'exercice), une variation de 16,5% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2012.

Sur cinq ans, soit depuis 2009, année affectée par l'attentisme des épargnants suite à la crise des « subprime », l'analyse du prix moyen d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION fait ressortir une évolution positive de 42,3%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (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.

Conséquence de la forte hausse du prix de la part observée sur le marché secondaire, le taux 2013 de distribution sur la valeur de marché (DVM) diminue à 5,31% (6,01% en 2012), en restant toutefois très attractif eu égard au contexte.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2013/prix acquéreur au 31/12/2013) s'établit à 5,11%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 13,55% sur cinq ans, 9,07% sur dix ans, et 16,56% sur quinze ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2013.

Le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : foncières cotées (12,5%), SCPI (11,1%), l'or (8,1%), actions françaises (4,9%), Sicav obligataires (3,7%), Livret A (2,5%) ou Sicav monétaires (2,2%).

Sur 10 ans, seules les foncières cotées (14,2%) et l'or (9,4%) offrent une performance supérieure. Sur 5 ans, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est dépassée que par les foncières cotées (18%).

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2009	591,58	40,58	616,77	6,58%	18,23
2010	670,76	43,47	756,20	5,75%	17,98
2011	809,31	44,50	806,04	5,52%	17,62
2012	763,12	45,30	753,34	6,01%	19,23
2013	781,00	46,60	877,89	5,31%	21,73

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers. Avant prélèvement à la source sur les loyers anglais (jusqu'à l'exercice 2010 inclus).

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges réussis.

(3) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'achat moyen constaté sur la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS



L'activité du marché secondaire

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire a amplifié sa progression de l'année 2012 avec une hausse de 16,9% durant l'exercice. En termes de prix moyen annuel, il enregistre également une progression significative de 16,5% par rapport à 2012. Ainsi, depuis 2009, année durant laquelle il avait atteint un point bas, le prix moyen a progressé de 42%.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées régresse très significativement de 38% par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 12 704 parts à 7 829.

En termes de montants de transactions, la tendance est également baissière, passant de 9 570 483 euros à 6 873 005 euros. La hausse du prix fait cependant évoluer le pourcentage dans des proportions inférieures, à - 28%.

Toutefois, élément favorable, ces diminutions trouvent leur origine dans une contraction du nombre de parts mises en vente plutôt que dans une désaffection des acheteurs.

Le rapport ventes/achats, qui s'établissait à 1,3 sur l'ensemble de l'année 2012, est de 0,5 sur l'exercice (deux fois plus de parts à l'achat qu'à la vente).

Durant le premier semestre, ce rapport était de 0,3 sous l'impulsion d'un courant acheteur solide (3 500 parts par mois en moyenne par confrontation contre 2 500 au second semestre 2012), et d'une diminution du nombre de part en vente (970 parts par mois en moyenne contre 2 200 au second semestre 2012). Durant le second semestre 2013, il s'est rééquilibré à 1 (quasiment autant de parts à l'achat qu'à la vente)

De fait, le prix d'exécution a progressé de 21% sur le premier semestre, atteignant 860,00 € (soit un prix acheteur de 945,66 €), ce qui constitue son niveau le plus haut depuis la mise en place du marché secondaire organisé.

Durant le second semestre il a consolidé, terminant l'année à 830,00 € (prix acheteur de 912,67 €), soit une augmentation annuelle de 16,9%.

Rappelons à ce sujet 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 a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 9% par rapport à la valeur de réalisation 2013 (762,41 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une surcote de 4% par rapport à la valeur de reconstitution 2013 (876,82 euros par part). Le prix achat moyen de l'exercice est quasiment en ligne avec la valeur de reconstitution.

Le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste très modéré et ne représente que 0,29% des parts en circulation (0,15% à la clôture de l'exercice 2012). Il faut par ailleurs noter que 0,5% des parts en vente ont été inscrites lors d'un exercice antérieur à 2013 (86% en 2012).

Le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de parts de 2,04%. Ce taux de rotation est à comparer à 1,34% pour l'ensemble des SCPI diversifiées.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune transaction n'a été enregistrée.





LE MARCHÉ DES PARTS

L'évolution des conditions de cessions

En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2009	9 334	2,44%	389	201 857
2010	8 596	2,24%	921	266 332
2011	8 301	2,17%	2 261	303 563
2012	16 892	4,41%	593	415 277
2013	7 829	2,04%	1 120	298 521

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

Le détail des augmentations de capital

En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2009	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2010	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2011	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2012	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2013	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008

L'évolution du capital

Lors de la fusion du 28 juin 2002, PIERRE ECUREUIL a absorbé les Sociétés PIERRE POSTE et COMPTAPIERRE avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2002.

La SCPI fusionnée porte le nom d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

Date de création : 18 novembre 1987 - Capital initial : 152 449,02 euros - Nominal de la part : 460,00 euros

En euros

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2009	176 279 360	-	383 216	17 038	-	670,76
2010	176 279 360	-	383 216	16 755	-	809,31
2011	176 279 360	-	383 216	16 538	-	763,12
2012	176 279 360	-	383 216	16 308	-	781,00
2013	176 279 360	-	383 216	16 098	-	830,00

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



Les comptes

Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	237 727 806	287 150 360	244 559 847	296 439 020
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 4 446 090	-	- 4 778 205	-
Autres provisions pour risques et charges	- 196 500	- 196 500	- 191 499	- 191 499
TOTAL I	233 085 216	286 953 860	239 590 144	296 247 521
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	195 608	195 608	213 857	213 857
Créances				
Locataires et créances rattachées	2 448 603	2 448 603	2 138 838	2 138 838
Autres créances	32 159 411	32 159 411	32 932 023	32 932 023
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 766 270	- 1 766 270	- 1 756 742	- 1 756 742
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	17 500 000	17 500 000	4 500 000	4 500 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 720 135	1 720 135	9 078 612	9 078 612
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 4 718 871	- 4 718 871	- 4 914 214	- 4 914 214
Dettes d'exploitation	- 42 162 910	- 42 162 910	- 44 209 321	- 44 209 321
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	5 375 706	5 375 706	- 2 016 946	- 2 016 946
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 162 786	- 162 786	- 294 223	- 294 223
TOTAL III	- 162 786	- 162 786	- 294 223	- 294 223
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	238 298 137		237 278 974	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		292 166 780		293 936 351



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	176 279 360	-	-	176 279 360
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	19 736 648	-	-	19 736 648
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 10 441 614	-	-	- 10 441 614
Primes de fusion	29 726 902	-	-	29 726 902
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 4 447 831	-	59 859	- 4 387 972
Réserves indisponibles	19 056 127	-	-	19 056 127
Report à nouveau	6 751 528	617 854	-	7 369 382
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	18 817 169	18 817 169
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 17 857 866	- 17 857 866
Résultat de l'exercice précédent	17 977 539	- 17 977 539	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 17 359 685	17 359 685	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	237 278 974	-	1 019 162	238 298 137

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2014

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



Compte de résultat au 31 décembre 2013

Produits

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		30 921 421		29 365 258
Produits de l'activité immobilière	29 697 926		28 516 122	
- Loyers	23 497 754		22 205 625	
- Charges facturées	6 200 172		6 310 498	
Produits des activités annexes	1 223 495		849 136	
Autres produits d'exploitation		1 696 501		1 445 567
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	534 469		519 598	
- Provisions pour grosses réparations	1 087 992		740 129	
- Provisions pour risques et charges	20 000		117 211	
Transfert de charges d'exploitation	36 510		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	17 531		68 630	
Produits financiers		50 118		514 384
Produits exceptionnels		222 609		172 534
TOTAL DES PRODUITS		32 890 650		31 497 744
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		32 890 650		31 497 744

Charges

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		9 670 636		9 120 439
- Charges ayant leur contrepartie en produits	6 200 172		6 310 498	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	594 964		732 960	
- Grosses réparations	1 087 992		740 129	
- Autres charges immobilières non récupérables	1 787 508		1 336 853	
Charges d'exploitation		4 401 439		4 399 766
- Rémunération de la société de gestion	2 318 066		2 312 860	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	381 216		382 366	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	543 997		388 487	
- Provisions pour grosses réparations	755 877		955 921	
- Provisions pour risques et charges	25 001		81 500	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	36 510		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	340 772		278 632	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		1 405		-
TOTAL DES CHARGES		14 073 481		13 520 205
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		18 817 169		17 977 539
TOTAL GÉNÉRAL		32 890 650		31 497 744



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

Faits significatifs de l'exercice

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 21 juin 2012 autorisant ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION à recourir à l'endettement, une facilité de caisse a été reconduite pour un montant de 15 000 000 d'euros et ce jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

A compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

Informations diverses

Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 8% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100\%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

Locataires douteux : une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

Provision pour grosses réparations : cette provision est dotée chaque exercice sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignations au tribunal.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 6 389 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 8 450 661 euros.

La facilité de caisse d'un montant de 15 000 000 d'euros a été renouvelée. Cette facilité de caisse n'a pas été utilisée sur l'exercice.

L'immeuble situé à Voisins-le-Bretonneux (78), fait l'objet d'une vente à la découpe. Dans ce cadre, une promesse de vente a été signée le 10 décembre 2013 sur un lot de 258 m², sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement moyennant un prix de 250 000 euros net vendeur.

Une promesse de vente a été signée le 18 décembre 2013 pour l'immeuble situé à Toulouse Basso-Combo (31), sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement moyennant un prix de 1 500 000 euros net vendeur.

Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	240 131 628	- 114 860	- 6 992 012	-	233 024 756
- Agencements et installations	4 428 220	289 056	- 14 224	-	4 703 051
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	244 559 848	174 196	- 7 006 237	-	237 727 806

Les entrées de l'exercice tiennent compte des réductions de prix de revient liés aux garanties locatives.

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	121 638 361	148 455 000	127 756 068	156 695 000
- Bureaux - Activités	61 746 111	71 150 000	62 345 584	72 120 000
- Commerces	48 355 874	58 995 360	48 470 734	59 174 020
- Commerces - Bureaux	5 987 461	8 550 000	5 987 461	8 450 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	237 727 806	287 150 360	244 559 847	296 439 020
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	237 727 806	287 150 360	244 559 847	296 439 020



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Toulouse 31							
Parc Technologique de Basso Combo 11, rue Michel Labrousse	PR	1 484	1993	1 463 511	14 000	1 477 511	1 477 511
Saint-Herblain 44							
1109, avenue Jacques Cartier - Bât 4	PR	930	1989	901 431	10 881	912 312	912 312
Nantes 44							
Technoparc de l'Aubinière 2, impasse des Jades - Bât 5	PR	749	1991	518 327	17 400	535 727	535 727
Nantes 44							
Technoparc de l'Aubinière 18, impasse des Jades - Bât 14	PR	688	1991	609 796		609 796	609 796
Lyon 69007							
85, boulevard du Parc d'Artillerie Bât 2 & 3	PR	1 433	1985	1 250 082	15 135	1 265 217	1 265 217
Lyon 69007							
87/89, boulevard du Parc d'Artillerie Bât 4 & 5	PR	1 398	1986	1 067 143	25 599	1 092 742	1 092 742
Lyon 69007							
112/118, rue Challemel Lacour Bât 6 à 12	PR	2 323	1986	1 433 021	32 210	1 465 231	1 465 231
Lyon 69007							
81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	1 037	2008	1 575 000	12 738	1 587 738	1 590 272
Paris 75001 - 336, rue Saint-Honoré	P	1 306	2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
Paris 75004 - 42, quai Henri IV	P	435	2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
Paris 75014 - 12, rue de Cabanis	P	945	1987	3 201 429		3 201 429	3 201 429
Paris 75014 - 31/35, rue Froidevaux	P	1 071	1990	6 511 965		6 511 965	6 511 965
Paris 75015 - 1, villa Thoréton	P	630	1988	1 676 939		1 676 939	1 676 939
Paris 75016 - 4, rue de Longchamp	P	390	1988	2 171 706	67 248	2 238 954	2 208 525
Paris 75019 - 61/87, boulevard Mac Donald	P	1 218	2005	2 408 750		2 408 750	2 408 750
Lognes 77							
156, boulevard du Mandinet	IDF		Vendu le 15 juillet 2013				5 069 638
Montigny-le-Bretonneux 78							
17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 161	1986	1 600 715	157 253	1 757 968	1 757 968
Montigny-le-Bretonneux 78							
17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 057	1986	1 707 429		1 707 429	1 707 429
Evry 91							
14, place des Terrasses de l'Agora	IDF	723	1985	670 776	93 682	764 458	764 458
Saint-Cloud 92							
1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	580	1984	823 225		823 225	823 225
Saint-Cloud 92							
1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	830	1984	1 219 592		1 219 592	1 219 592
Issy-les-Moulineaux 92							
156, avenue de Verdun	IDF	1 113	1988	2 591 633	5 625	2 597 258	2 597 258
Issy-les-Moulineaux 92							
41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF	4 910	1988	15 830 499	253 836	16 084 335	16 084 335



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Issy-les-Moulineaux 92 31/33, rue du Gouverneur Général Eboué Le Diderot	IDF	1 558	1991	4 725 919		4 725 919	4 725 919
Rueil-Malmaison 92 6, rue Sainte-Claire Deville Les Colonnades	IDF	4 841	1988	12 272 982	692 433	12 965 415	12 830 663
Malakoff 92 - 58, rue Etienne Dolet	IDF	664	1987	1 265 327	3 476	1 268 803	1 268 803
Malakoff 92 - 88/104, rue Etienne Dolet	IDF	3 958	1990	12 672 277	972 956	13 645 233	13 639 407
Malakoff 92 - 60, rue Etienne Dolet	IDF	402	2005	1 000 779		1 000 779	1 000 779
Boulogne-Billancourt 92 4, rue Nationale	IDF		vendu le 1 ^{er} octobre 2013				1 216 543
Antony 92 32, avenue de la Division Leclerc	IDF	621	1993	1 250 082		1 250 082	1 250 082
Montrouge 92 89, avenue Aristide Briand	IDF	1 761	2005	5 200 000		5 200 000	5 200 000
Noisy-le-Grand 93 1/3, boulevard des Remparts Portes de Paris	IDF	6 542	1988	9 487 340	291 563	9 778 903	9 778 903
Saint-Ouen 93 78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 012	1990	5 737 548	58 996	5 796 544	5 796 544
Créteil 94 - 23/27, rue Olof Palme	IDF	4 238	1987	4 863 124	105 659	4 968 783	4 968 783
Gentilly 94 - 40/50, rue Auguste Blanqui	IDF	1 440	1988	1 600 715	15 208	1 615 923	1 615 923
TOTAL BUREAUX		55 178		118 792 462	2 845 898	121 638 361	127 756 068
Villeurbanne 69 109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 Actimart de la Rize - Bât B.C.D	PR	5 362	1989	3 603 542	81 475	3 685 017	3 685 017
Villeurbanne 69 109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 Actimart de la Rize - Bât E	PR	1 633	1990	1 107 238		1 107 238	1 107 238
Lyon 69008 47/51, rue Audibert Lavirotte	PR	1 773	1990	1 067 143		1 067 143	1 067 143
Lyon 69008 - 9, rue Bataille	PR	2 176	1993	1 524 490	9 494	1 533 984	1 533 984
Bois-d'Arcy 78 - 10, avenue Ampère	IDF	1 368	1985	1 067 143		1 067 143	1 067 143
Montigny-le-Bretonneux 78 5, avenue des Chaumes - Business Park	IDF	2 650	1987	2 058 062	18 005	2 076 067	2 076 067
Voisins-le-Bretonneux 78 19 bis/25, avenue Duguay Trouin	IDF	832	1991	763 195	-	763 195	1 264 298
Voisins-le-Bretonneux 78 19 bis/25, avenue Duguay Trouin	IDF	-	vendu les 15 mai, 24 juillet et 15 octobre 2013				-
Les Ulis 91 - 6, avenue de Norvège Hightech 4	IDF	1 396	1987	933 669	62 342	996 031	1 214 983
Les Ulis 91 - 6, avenue de Norvège Hightech 4	IDF	-	vendu le 14 mars 2013				-
Les Ulis 91 9, avenue du Canada - Bat C - Hightech 6	IDF	2 432	1988	2 439 184		2 439 184	2 439 184
Chilly-Mazarin 91 - 17, rue du Parc	IDF	3 869	1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Nanterre 92 - 16, rue des Peupliers Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 543	1987	1 448 266	34 995	1 483 261	1 483 261
Nanterre 92 21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 675	1987	2 027 572		2 027 572	2 027 572
Nanterre 92 66/78, avenue François Arago	IDF	6 065	1987	10 212 080	163 270	10 375 350	10 375 350
Boulogne-Billancourt 92 13, rue Louis Pasteur	IDF	3 090	1989	11 902 374	660 240	12 562 614	12 562 614
Saint-Ouen 93 97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 422	1989	1 920 858	124 514	2 045 372	1 924 790
Tremblay-en-France 93 ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869	1990	1 097 633		1 097 633	1 097 633
Tremblay-en-France 93 ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 571	1990	884 204	10 205	894 409	894 409
Aulnay-sous-Bois 93 - rue Albert Einstein	IDF	4 315	1990	2 701 345	10 447	2 711 792	2 711 792
Saint-Denis 93 ZAC de la Montjoie - 1, rue des Blés - Axial	IDF	4 600	1991	3 430 103	33 379	3 463 482	3 463 482
Villepinte 93 66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044	1991	3 145 531	104 788	3 250 319	3 250 319
Roissy-en-France 95 165, rue de la Belle Etoile Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 090	1988	3 353 878	157 961	3 511 840	3 511 840
TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS		58 775		59 888 958	1 857 153	61 746 111	62 345 584
Paris 75007 - 11, rue de Grenelle	P	346	1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
Paris 75008 - Arcades des Champs-Élysées	P	469	2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
TOTAL BUREAUX - COMMERCES		815		5 987 461	-	5 987 461	5 987 461
Soissons 02 - 27, avenue de Compiègne	PR	1 200	1992	818 143		818 143	818 143
Nice 06 - 1, rue Joseph Gazan	PR	331	2001	335 388		335 388	335 388
Marseille 13 - 92/94, boulevard Baille	PR	289	2003	262 212		262 212	262 212
Mondeville 14 - Lotissement de l'Etoile rue Aristide Boucicaut	PR	589	2007	948 633		948 633	948 633
Evreux 27 - rue Jacques Monod	PR	1 197	1992	980 254		980 254	980 254
Pont-Audemer 27 - 3, impasse des Burets	PR	1 760	2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
Dreux 28 - avenue du Général Leclerc	PR	1 252	1993	1 225 839		1 225 839	1 225 839
Nîmes 30 - 4, rue du 11 novembre 1918	PR	625	2007	884 152		884 152	884 152
Le Bouscat 33 - 205, avenue de la Libération	PR	231	2007	458 086		458 086	458 086
Tarnos 40 - Centre Commercial de la Plage avenue Julien Grimau	PR	1 033	2004	711 000		711 000	711 000
Amilly 45 - 70, rue des Aubépines	PR	921	1992	914 694		914 694	914 694
Chalons-en-Champagne 51 34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 154	1992	853 714		853 714	853 714
Metz 57 - 1/7, rue des Roches	PR	456	2007	785 535		785 535	785 535
Fouquières-lez-Bétune 62 Parc d'Activités Actipolis Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595	2003	1 478 755		1 478 755	1 478 755
Noyelles-Godault 62 avenue de la République	PR	589	2007	1 619 833		1 619 833	1 619 833



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Boulogne-sur-Mer 62 77/79, boulevard Daunou	PR	316	2007	347 412		347 412	347 412
Perpignan 66 - 55 , avenue Pierre Cambres	PR	219	2007	292 850		292 850	292 850
Geispolsheim 67 Centre Commercial La Vigie rue du 23 novembre	PR	379	1996	884 204		884 204	884 204
Châlon-sur-Saône 71 7, rue Thomas Dumorey	PR	1 320	1997	655 531		655 531	655 531
Anancy 74 - 27/29 , rue de la Paix	PR	238	2007	614 003		614 003	614 003
Paris 75014 - 41/43 , rue de l'Ouest	P	235	2000	548 816		548 816	548 816
Paris 75015 - 20/22 , rue Saint-Amand	P	213	2000	274 408		274 408	274 408
Meaux 77 - 11 , quai Jacques Prévert	IDF	361	2007	610 368		610 368	610 368
Mareuil-les-Meaux 77 - 140 , rue Jean Serva	IDF	589	2008	1 623 097		1 623 097	1 623 097
Versailles 78 - 12 , rue du Général Pershing	IDF	485	1999	459 634		459 634	459 634
Poissy 78 - 37 , boulevard Gambetta	IDF	156	2007	454 625		454 625	454 625
Hyères 83 - 15 , avenue Ambroise Thomas	PR	187	2007	356 585		356 585	356 585
La Seyne-sur-Mer 83 382, avenue Auguste Renoir	PR	252	2007	173 888		173 888	173 888
Avignon 84 - 2 , avenue de la Synagogue	PR	256	2007	500 250		500 250	500 250
Avallon 89 - 21 , rue du Général Leclerc	PR	450	2004	415 000		415 000	415 000
Vigneux-sur-Seine 91 4, rue de la Fosse Montalbot	IDF	890	1993	868 959		868 959	868 959
Viry-Chatillon 91 100, avenue Marmont (RN 445)	IDF	589	2008	2 109 683		2 109 683	2 109 683
Courbevoie 92 - 33/35 , avenue Pasteur	IDF	324	1999	763 770		763 770	763 770
Saint-Denis 93 - 7/9 , boulevard Carnot	IDF	310	2007	838 425		838 425	838 425
Bobigny 93 - 227 , avenue de Stalingrad	IDF	589	2008	2 111 641		2 111 641	2 111 641
Montreuil 93 1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle	IDF	3 412	2010	17 439 001		17 439 001	17 553 861
Joinville-le-Pont 94 3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 304	1997	1 371 364		1 371 364	1 371 364
Vitry-sur-Seine 94 157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238	2001	381 123		381 123	381 123
TOTAL COMMERCES		26 534		48 355 874	-	48 355 874	48 470 734
TOTAL GÉNÉRAL		141 302		233 024 756	4 703 051	237 727 806	244 559 847

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France - PR : Province

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	195 608	213 857
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	2 448 603	2 138 838
- Créances fiscales	126 767	607 495
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	30 558 938	31 024 049
- Autres créances	1 473 706	1 300 479
TOTAL GÉNÉRAL	34 803 622	35 284 718

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Dettes		
- Dettes financières	4 718 871	4 914 214
- Dettes fournisseurs	7 724 617	8 155 155
- Dettes sur immobilisations	455 190	875 387
- Autres dettes d'exploitation	24 230 918	23 961 388
- Dettes aux associés	6 833 732	8 117 733
- Dettes fiscales	2 918 453	3 099 657
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	46 881 781	49 123 535

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	1 756 742	543 997	205 696	328 772	1 766 270
- Grosses réparations	4 778 205	755 877	-	1 087 992	4 446 090
- Autres risques et charges	191 499	25 001	20 000	-	196 500

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	227 936	198 858
- Solde de charges de redditions (1)	374 240	109 860
- Charges sur locaux vacants	1 038 726	945 236
- Charges non récupérables	146 606	82 899
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 787 508	1 336 853

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 637 153 euros pour l'année 2013.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	2 810 794	2 843 053
- Charges immobilières refacturables	3 206 385	3 325 291
- Autres charges refacturables	182 992	142 153
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	6 200 172	6 310 498

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	23 089	23 234
- Honoraires Experts immobiliers	37 762	35 087
- Honoraires de commercialisation	48 370	179 001
- Cotisations	-	-
- Frais d'acquisition des immeubles	-	-
- Autres frais	153 598	43 014
- Contribution Économique Territoriale	118 396	102 030
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	381 216	382 366

LES AUTRES INFORMATIONS



Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

En euros

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
PRODUITS										
- Recettes locatives brutes	63,05	96,15%	57,06	93,63%	55,52	93,39%	57,95	93,26%	61,32	93,81%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,26	0,39%	0,55	0,91%	2,64	4,43%	1,34	2,16%	0,13	0,20%
- Produits divers	2,27	3,46%	3,33	5,47%	1,29	2,17%	2,85	4,58%	3,91	5,99%
TOTAL DES PRODUITS	65,58	100,00%	60,95	100,00%	59,44	100,00%	62,13	100,00%	65,36	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	6,47	9,87%	5,77	9,47%	5,91	9,95%	6,04	9,71%	6,05	9,25%
- Commission sur arbitrage	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,10	0,15%
- Autres frais de gestion	0,82	1,25%	1,20	1,97%	1,53	2,58%	1,72	2,78%	1,89	2,89%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	5,01	7,64%	3,15	5,17%	7,16	12,05%	3,84	6,19%	4,39	6,72%
- Charges locatives non récupérées	4,80	7,32%	5,25	8,61%	4,91	8,25%	3,49	5,61%	4,66	7,14%
Sous-total charges externes	17,10	26,08%	15,38	25,23%	19,52	32,83%	15,09	24,29%	17,09	26,14%
- Provisions nettes pour travaux	- 0,90	- 1,37%	2,19	3,60%	- 3,33	- 5,60%	0,56	0,91%	- 0,87	- 1,33%
- Autres provisions nettes	2,15	3,28%	0,16	0,26%	- 0,88	- 1,48%	- 0,44	- 0,70%	0,04	0,06%
Sous-total charges internes	1,26	1,92%	2,35	3,86%	- 4,21	- 7,08%	0,13	0,21%	- 0,83	- 1,27%
TOTAL DES CHARGES	18,36	27,99%	17,73	29,09%	15,31	25,75%	15,22	24,50%	16,26	24,88%
RÉSULTAT	47,22	72,01%	43,21	70,91%	44,13	74,25%	46,91	75,50%	49,10	75,12%
Variation report à nouveau	6,64	10,12%	- 0,25	- 0,41%	- 0,37	- 0,61%	1,61	2,59%	2,50	3,83%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	40,58	61,88%	43,47	71,33%	44,50	74,86%	45,30	72,91%	46,60	71,29%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	40,50	61,75%	43,50	71,37%	44,36	74,63%	45,14	72,65%	46,56	71,23%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 18 & 21 des statuts, notre rapport sur la gestion d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION pour l'année 2013.

Le conseil s'est réuni à 5 reprises afin d'examiner les comptes de la Société, les rapports de gestion, l'évolution du marché des parts, la situation locative du patrimoine et l'opportunité d'arbitrer certains d'actifs. A deux reprises, nous nous sommes réunis par téléconférence.

L'activité locative de notre SCPI est toujours confrontée à une réalité économique difficile. Les entreprises locataires hésitent à s'engager et sont exigeantes sur la qualité des locaux et des prestations. Le coût des rénovations et des mises aux normes pèsent sur la rentabilité de nos investissements.

Les résultats 2013 qui vous sont présentés font ressortir une amélioration significative du résultat global qui passe à 49,10 € contre 46,91 € en 2012 permettant une distribution annuelle en hausse de 3,15% et une reconstitution du « report à nouveau », gage de sécurité pour les exercices à venir. Depuis 2009, les revenus distribués après prélèvement libératoire ont augmenté de 11,46%. Cependant, ces bons résultats ne peuvent préjuger ceux à venir : les résultats de notre SCPI ne peuvent se départir d'une tendance économique incertaine.

Le taux moyen annuel d'occupation financier s'améliore légèrement (90,25% contre 89,42%). L'analyse des données détaillées font bien ressortir le caractère déterminant d'une bonne localisation.

Comme il est dit par ailleurs, plusieurs immeubles ont été cédés : Les Ulis (Essonne), Voisins-le Bretonneux (Yvelines), Lognes (Seine-et-Marne), Boulogne-Billancourt (Hauts de Seine). L'objectif poursuivi est de se défaire de locaux vacants ou, mieux, d'anticiper des difficultés de relocation. Cette politique sera poursuivie et contribue au renouvellement du patrimoine.

Dans le même esprit de renouvellement et d'élargissement de celui-ci, votre Conseil de Surveillance s'était déclaré favorable à la collecte de capitaux nouveaux et avait soutenu l'idée de transformer le statut juridique de notre SCPI : passer d'une société à capital fixe (donc fermé) à celui d'une société à capital variable (ouvert). L'Assemblée Générale Extraordinaire de juin dernier avait donné son accord sur ce point, mais l'Autorité des

Marchés Financiers (AMF) qui délivre in fine l'autorisation n'a pas accordé son visa, indispensable pour une ouverture au public. Les discussions se poursuivent toutefois avec l'assistance d'un cabinet d'avocats spécialisés.

C'est également dans cet esprit que - suite au refus de l'AMF d'accorder son visa - nous vous avons proposé, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire en novembre dernier, d'autoriser une augmentation de capital (procédure techniquement plus lourde et plus onéreuse) tout en restant (en principe : provisoirement) dans le cadre juridique initial de notre SCPI.

Parmi les résolutions qui vous sont proposées, nous attirons votre attention sur les points suivants :

- Afin d'assurer une meilleure rentabilité, nous vous demandons de donner à la Société de Gestion l'autorisation d'utiliser un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds dans la limite de 50 millions d'euros soit par utilisation de la trésorerie disponible, soit par l'utilisation de facilités de caisse, soit par recours à l'emprunt. Le Conseil de surveillance sera consulté préalablement, mais serait très favorable à ce que l'on profite d'un faible coût d'endettement pour doper les futurs résultats ;
- Afin de pouvoir continuer la politique d'arbitrage, nous vous demandons d'autoriser la Société de Gestion, après avis du Conseil de surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier, et ce, conformément à la législation en vigueur ;
- Dans le cadre des nouvelles mesures de la Directive Européenne (AIFM n°2011/61/UE), nous soumettons à votre vote la nomination d'un « dépositaire » ; cette disposition à laquelle nous ne pouvons nous soustraire entraînera un coût ;
- Un membre ayant donné récemment sa démission et le mandat de 2 membres du conseil étant venus à expiration, 3 postes sont donc à pourvoir. Les anciens membres sont rééligibles.

L'ensemble des documents qui vous sont présentés dans le rapport annuel ont été examinés par votre conseil : il n'a pas d'autres observations à formuler. Nous vous engageons donc à approuver toutes les résolutions qui vous sont proposées.

A Paris, le 8 avril 2014,

Le Président du Conseil de Surveillance
Philippe ABEL



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Rapport sur les comptes annuels

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 23 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations, nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation ;
- de la correcte application de la procédure de constitution de cette provision en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans son rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société CILOGER

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion de 8% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 2 318 066 € ;
- une commission de souscription de 7,75% hors taxes du prix d'émission des parts. Aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre au cours de l'exercice 2013.

Convention approuvée au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés de l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours de l'exercice.

Convention conclue avec la société CILOGER

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 13 juin 2013, la société de gestion est rémunérée par :

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Au titre de l'exercice 2013, ces frais s'élèvent à 36 510 €.

Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



LES RÉOLUTIONS

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 20 juin 2014

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2013 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- valeur comptable : 238 298 137 euros, soit 621,84 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 292 166 780 euros, soit 762,41 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 336 010 951 euros, soit 876,82 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 18 817 168,78 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 7 369 382,16 euros, forme un revenu distribuable de 26 186 550,94 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 17 857 865,60 euros,
- au report à nouveau, une somme de 8 328 685,34 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds, dans la limite d'un solde négatif de cinquante millions d'euros (50 M€).

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à :

- utiliser la trésorerie disponible de la SCPI,
- utiliser des facilités de caisse,
- contracter des emprunts ainsi que toute sûreté qui s'avérerait nécessaire, étant précisé que la société de gestion devra préalablement à chaque emprunt consulter le Conseil de surveillance, pour avis.

Cette faculté est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale.

Sixième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, après avis du Conseil de surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement de la SCPI, dans les conditions fixées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

Pour sa prestation d'arbitrage et de réinvestissement, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de :

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.





Septième résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ratifie la nomination par la société de gestion de Société Générale Securities Services - 1-5 rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES, en qualité de Dépositaire de la SCPI.

Huitième résolution

L'Assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les trois associés candidats, parmi la liste ci-dessous, ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Associé sortant se représentant :

- **Hubert MARTINIER** : propriétaire de 91 parts, demeurant à Chambéry (73000), né en 1952, Conseiller patrimonial indépendant - Membre de Conseil de surveillance de 7 SCPI - Président du Conseil de surveillance d'une foncière cotée.

Associés faisant acte de candidature :

- **AAAZ SCI, représentée par Fabrice BLANC** : propriétaire de 20 parts, demeurant à Versailles (78), lui-même né en 1974, structure familiale dont le patrimoine est essentiellement constitué de parts de SCPI.
- **ALCYON, représentée par Marielle FERON** : propriétaire d'1 part, domiciliée à Paris (20^{ème}), Associée d'une cinquantaine de SCPI.
- **SCI ANTHIRE, représentée par Thierry DELEUZE** : propriétaire de 3 parts, demeurant à Paris (15^{ème}), né en 1966, Directeur d'investissement pour le fonds de développement des entreprises nucléaires au sein de la Banque publique d'investissement.

- **Philippe BERTRAND** : propriétaire de 3 parts, demeurant à Bassens (33), né en 1947, retraité.
- **Olivier BLICQ** : propriétaire de 142 parts, demeurant à Lille (59), né en 1957, salarié de l'inspection du travail, Gérant de plusieurs SCI et Membre de Conseils de surveillance de différentes SCPI.
- **Jean-Luc BRONSART** : propriétaire de 30 parts, demeurant à Saint-Brévin-Les-Pins (44), né en 1955, retraité de la fonction publique hospitalière - Membre et Président de Conseils de surveillance d'autres SCPI.
- **Gabriel DEGERT** : propriétaire de 130 parts, demeurant à Biarritz (64), né en 1944, retraité, anciennement Enseignant chercheur au Ministère de l'agriculture - Membre du Conseil de surveillance d'une autre SCPI.
- **Jean-Claude FINEL** : propriétaire de 81 parts, demeurant à Crosne (91), né en 1956, Responsable pôle juridique au ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie.
- **Patrick WASSE** : propriétaire de 9 parts, demeurant à Migennes (49), né en 1963, Responsable audit procédures et comptes, Adjoint au directeur du traitement des opérations administratives d'une société de services.

Neuvième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 176 279 360 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
342.977.311 RCS Paris

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 SCPI n° 03-36 en date du 28/10/2003

CILOGER

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Téléphone : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

