



Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2011

SCPI

**Bulletin trimestriel**

**Au 30/06/2011**

16 599 associés  
383 216 parts

Valeur de réalisation 2010 :  
284 610 871 € (742,69 €/part)

Capitalisation : 311 822 859 €  
(au dernier prix acheteur)

Revenu brut prévisionnel 2011 : 42 €

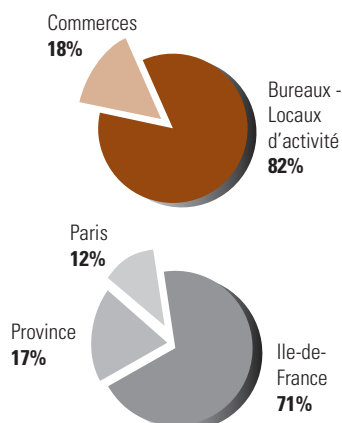
Rendement prévisionnel 2011 : 5,20%  
(Revenu brut prévisionnel 2011 /  
dernier prix acheteur 2010)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 740,00 €  
Parts en attente de vente : 0,44%

Taux d'occupation  
financier : 86,32%  
(trimestriel)

Patrimoine  
(% valeur vénale)



Société de gestion

**CILOGER**

Mesdames, Messieurs,

Suite à une augmentation trimestrielle du PIB supérieure aux attentes, l'OCDE a relevé ses prévisions de croissance pour la France en 2011 de 1,6% à 2,2%. Néanmoins, les tensions inflationnistes perdurent (2,7% en juin 2011), et le cycle de resserrement du taux de la Banque Centrale Européenne s'est poursuivi, ce qui pourrait générer un risque de ralentissement de la croissance des économies européennes. Si les dépenses des ménages connaissent une évolution stable depuis le quatrième trimestre 2010, à 0,4% par trimestre, l'augmentation du pouvoir d'achat a quant à elle légèrement décéléré (+0,2% au premier trimestre 2011) pénalisant ainsi les perspectives de vente. Au premier semestre 2011, 5,2 milliards d'euros se sont investis dans l'immobilier d'entreprise. Les transactions en bureaux représentent 65% de ce montant, soit 3,5 milliard d'euros, en progression de 49% par rapport au premier semestre 2010, mais toutefois inférieure de 25% à la moyenne des dix dernières années. Le contexte économique conduit un certains nombres d'acteurs (assureurs, fonds de pension, particuliers fortunés, ...) à renforcer leur patrimoine immobilier, et de fait, les investisseurs continuent à se focaliser sur les actifs immobiliers dits « prime », les plus sécurisés et aux meilleurs emplacements.

Conséquence, en matière de commerces, qui représentent 14% des volumes investis soit environ 730 millions d'euros, les taux de rendement constatés sur ces actifs s'inscrivent en baisse de 25 points de base par rapport à la fin de l'année 2010. Les enseignes continuent de cibler les cœurs de Paris et des grandes métropoles, ce qui contribue à une bonne résistance des valeurs locatives pour les emplacements de qualité.

En matière d'immobilier de bureaux, concentré à 90% en Ile-de-France, les taux de rendements sont restés stables pour les bureaux « prime » parisiens, entre 4,5% et 5%, et à La Défense, autour de 6%. Pour tous les autres secteurs géographiques de la région parisienne, ainsi que sur les principaux marchés régionaux, la baisse des taux de rendement semble terminée, en dessous de 7%. Si l'on observe une légère progression des loyers dans les quartiers centraux parisiens ou dans le Croissant Ouest, les valeurs locatives restent globalement stables.

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi la politique d'arbitrage visant à se séparer d'actifs non stratégiques. La cession d'un ensemble de bureaux de 664 m<sup>2</sup> situé à Bordeaux Bruges (33), acquis en 1986 et vacant à 90%, a ainsi été réalisée pour un prix de vente global de 0,6 millions d'euros, dégageant une plus-value comptable de 11% par rapport à son prix de revient. Par ailleurs, toujours durant le trimestre, des promesses de ventes sur deux actifs de bureaux en tout ou partie vacants ont été signées pour un prix de vente global de 0,91 millions d'euros. Ces cessions permettront de poursuivre la stratégie de renouvellement du patrimoine de votre SCPI, afin d'investir dans des actifs répondant aux dernières normes environnementales, sur des emplacements à potentiel, avec des locataires à la signature confirmée.

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présentant un solde positif de 366 m<sup>2</sup>, il contribue à améliorer en conséquence les taux d'occupation. Le revenu brut par part distribué a été maintenu à 10,50 euros, et les projections confirment l'objectif de distribution annuel de 42 euros par part. Le report à nouveau (réserves) reste stable, à près de cinq mois de distribution.

Sur le marché secondaire des parts, le prix d'exécution reste en progression, de 0,5% sur le semestre. A 740,00 euros, il est proche de la dernière valeur de réalisation calculée au 31 décembre 2010. Le nombre de parts en attente de vente demeure modéré : 0,44% à l'issue de la confrontation de juin. A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon similaire.

L'assemblée générale ordinaire du jeudi 23 juin 2011, qui portait notamment sur l'approbation des comptes de l'exercice 2010 et le renouvellement de l'expert immobilier, a approuvé les huit résolutions présentées avec une large majorité variant de 94,73% à 98,28%. L'assemblée générale extraordinaire, qui répondait notamment à l'obligation légale de vous prononcer sur la transformation de votre SCPI en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), s'est tenue sur deuxième convocation le jeudi 30 juin 2011. Les associés ont rejeté à une très large majorité (96,02%) la transformation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION en OPC I et décidé son maintien sous la forme de SCPI. CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

## Evolution du patrimoine

**Investissements** : Néant.

### Arbitrages :

- Bruges (33) : 14, avenue de Chavailles  
664 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1986 – Prix de cession : 600 000 euros (29/06/2011)

### Mouvement locatifs

#### Locations : 4 882 m<sup>2</sup>

- Nantes (44) : 189 m<sup>2</sup>
- Lyon Gerland (69) : 480 m<sup>2</sup>
- Paris (75001) / rue Saint-Honoré : 257 m<sup>2</sup>
- Saint-Quentin (78) : 303 m<sup>2</sup>
- Nanterre (92) : 90 m<sup>2</sup>
- Boulogne-Billancourt – Pasteur (92) : 801 m<sup>2</sup>
- Rueil-Malmaison – Colonnades (92) : 858 m<sup>2</sup>
- Saint-Ouen – Bauer (93) : 180 m<sup>2</sup>
- Gentilly (94) : 174 m<sup>2</sup>
- Roissy (95) : 1 550 m<sup>2</sup>

#### Libérations : 4 516 m<sup>2</sup>

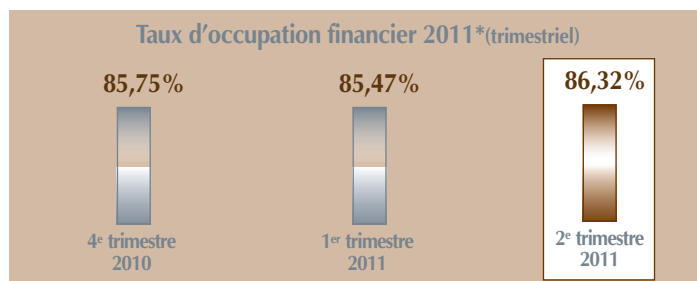
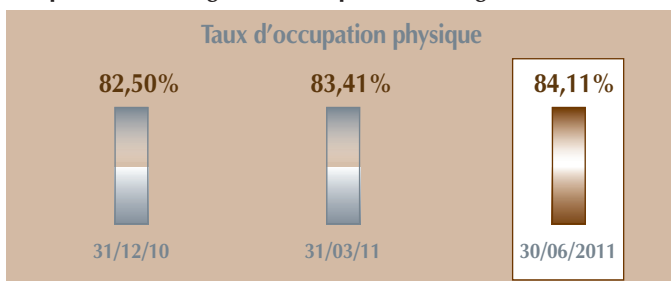
- Toulouse (31) : 1 484 m<sup>2</sup>
- Nantes (44) : 250 m<sup>2</sup>
- Strasbourg (67) : 92 m<sup>2</sup>
- Lyon Gerland (69) : 285 m<sup>2</sup>
- Lyon Audibert (69) : 187 m<sup>2</sup>
- Boulogne-Billancourt – Pasteur (92) : 801 m<sup>2</sup>
- Noisy-le-sec (93) : 347 m<sup>2</sup>
- Roissy (95) : 1 070 m<sup>2</sup>

Superficie du patrimoine : 148 792 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 24 772 m<sup>2</sup>

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 366 m<sup>2</sup>, deux sites concentrant la moitié des libérations.

### Taux d'occupation

Les taux d'occupation communiqués sont calculés sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.



\* Le taux d'occupation financier est le rapport entre les loyers effectivement facturés, et ceux qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

## Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	15/04/2011	10,50 €	10,49 €	10,48 €
<b>2<sup>e</sup> trimestre 2011</b>	<b>15/07/2011</b>	<b>10,50 €</b>	<b>10,49 €</b>	<b>10,47 €</b>
Rappel total 2010	-	43,50 €	43,48 €	43,45 €

\* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour calculer le montant de vos revenus, il suffit de multiplier le montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts que vous détenez. Compte tenu du montant très faible des produits financiers et des arrondis en découlant, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts sécurisés émis par de grandes banques françaises. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont faibles, de l'ordre de 1,25% en fin de trimestre, mais cette gestion extrêmement prudente a permis à votre SCPI de ne pas être affectée par des "actifs financiers toxiques".

Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au second trimestre 2011 sur un montant fiscalement imposable de 0,11 euros par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 octobre 2011.

**Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à CILOGER un Relevé d'Identité Bancaire et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.**

## Vie sociale

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2011 s'est tenue avec un quorum de 46,72% (179 051 parts présentes ou représentées sur 383 216).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 28 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1: 98,28% oui, 0,26% non, 1,18% abstention, 0,28% nul ; Résolution n° 2: 97,66% oui, 0,27% non, 1,78% abstention, 0,28% nul ; Résolution n° 3: 97,78% oui, 0,24% non, 1,70% abstention, 0,28% nul ; Résolution n° 4: 97,44% oui, 0,46% non, 1,82% abstention, 0,28% nul ; Résolution n° 5: 97,10% oui, 0,56% non, 2,06% abstention, 0,28% nul ; Résolution n° 6: 94,73% oui, 1,85% non, 3,13% abstention, 0,28% nul ; Résolution n° 7: 95,91% oui, 0,84% non, 2,97% abstention, 0,28% nul ; Résolution n° 8: 97,45% oui, 0,27% non, 1,99% abstention, 0,28% nul.

### Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2011 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 48,29% (185 039 parts présentes ou représentées sur 383 216).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1: 96,02% oui, 1,02% non, 2,69% abstention, 0,28% nul ; Résolution n° 2: 89,39% oui, 2,50% non, 7,84% abstention, 0,28% nul ; Résolution n° 3: 95,31% oui, 0,59% non, 3,82% abstention, 0,28% nul.

Les associés ont donc rejeté à une très large majorité (96,02%) la transformation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION en OPCI et décidé son maintien sous la forme de SCPI.

## Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acheteur
30/03/2011	1 237	741,18 €	815,00 €
27/04/2011	1 045	769,37 €	846,00 €
25/05/2011	885	740,00 €	813,70 €
29/06/2011	581	740,00 €	813,70 €

*Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acheteur est le prix d'exécution majoré des frais. L'historique complet des prix d'exécution, des prix acheteur et des parts échangées est disponible sur le site [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).*

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/12/2010	179	742
31/03/2011	170	231
30/06/2011	121	1 551

Par ailleurs, 8 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année (mars) pour un montant total de 5 120 euros.

## Calendrier des prochaines confrontations

### Date limite de réception des ordres

Mardi 26 juillet 2011  
Mardi 30 août 2011  
Mardi 27 septembre 2011  
Mardi 25 octobre 2011

### Date de confrontation

Mercredi 27 juillet 2011  
Mercredi 31 août 2011  
Mercredi 28 septembre 2011  
Mercredi 26 octobre 2011

## Modalités d'acquisition et de cession des parts

Le capital de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION étant fermé, l'acquisition sur le marché secondaire constitue la seule possibilité d'acheter des parts. Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

### Acquisition et cession de parts avec intervention de la société de gestion

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr) ou directement auprès des services de CILOGER.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris, et à la vente, le prix limite minimum vendeur. Ils doivent être adressés par lettre recommandée avec avis de réception et parvenir à CILOGER – 147 boulevard Haussmann – 75008 Paris, au plus tard la veille de la confrontation à 16h00.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée à l'ordre de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par CILOGER au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par CILOGER 9 jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soulte, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation. Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation – modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de CILOGER ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 9,96% TTC (5% de droits d'enregistrement + 4,96% de commission).



### ■ Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite "de gré à gré"). Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, actuellement de 139,89 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

## ■ Fiscalité

### Déclaration ISF

La date limite de déclaration et de paiement pour les contribuables redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), initialement fixée au 15 juin 2011, est repoussée au 30 septembre 2011.

La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être le prix d'exécution au 31 décembre 2010, qui s'établit à **736,00 € par part**.

## ■ Organisme de Placement Collectif Immobilier

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier et ses règles de gestion ont été intégrés au règlement général de l'Autorité des marchés financiers (arrêté du 18 avril 2007 publié au journal officiel du 15 mai 2007).

La réglementation prévoit que les associés des SCPI actuelles soient consultés en assemblée générale extraordinaire et décident de la transformation éventuelle de leur SCPI en OPCI et le cas échéant de la forme d'OPCI choisie (FPI : fonds de placement immobilier distribuant des revenus fonciers, ou SPPICAV : société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, distribuant des revenus de capitaux mobiliers) ; le délai imparti est de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF, soit avant le 15 mai 2012.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2011, réunie en seconde convocation, a approuvé à 96,02% une résolution visant au maintien d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCI.

## ■ CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

La directive « MIF » vise à offrir une plus grande transparence sur les marchés financiers et une plus grande protection pour les investisseurs. Les associés de SCPI peuvent être classés en trois catégories distinctes (client non professionnel, client professionnel ou contrepartie éligible). Parmi les critères de classification figurent notamment le degré de connaissance et d'expérience des SCPI et des marchés financiers. CILOGER en tant que Société de gestion de portefeuille entre dans le champ d'application de la directive MIF depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

- **Sur la classification des associés :** CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel », leur permettant ainsi de bénéficier d'une information la plus complète possible. Ils ont la possibilité de demander, par écrit et sur justification, leur changement de classification.
- **Sur l'adéquation du produit :** lors de tout achat de parts de SCPI, CILOGER a mis en place un questionnaire permettant d'identifier précisément les besoins du client.
- **Sur la gestion des conflits d'intérêts :** la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).

## ■ CILOGER et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, CILOGER est amené à demander à ses clients lors des achats de parts :

- Une fiche « Connaissance du client » : ce questionnaire, établi en application de la directive MIF précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements.
- Une fiche « Attestation d'origine des fonds » : ce questionnaire a pour objet de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à CILOGER, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.



Pour tous renseignements : M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des marchés financiers) le visa n° 03-36 en date du 28/10/2003.

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.  
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.

