



ATOUT PIERRE  
DIVERSIFICATION



# RAPPORT ANNUEL 2010

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



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 : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

#### DIRECTOIRE

**Président** : Monsieur Laurent FLÉCHET  
**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT  
**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD  
**Vice-président** : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD

**Membres du Conseil** :

- Monsieur Serge BAYARD
- Madame Corinne FOSSAT
- Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
- 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 Laurent DIOT
- SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

### ■ SCPI ATOUT 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
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Christian ALEJANDRO
- HSBC ASSURANCES VIE, représentée par Madame Isabelle ROUGER
- SCI AVIP SCPI SÉLECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire** : CONSTANTIN ASSOCIÉS, représentée par Madame Brigitte DRÊME  
**Suppléant** : Monsieur Jean-Marc BASTIER

### SOMMAIRE

#### RAPPORT DE GESTION

La conjoncture immobilière page 1  
Les données essentielles page 4  
Le patrimoine immobilier page 5  
Les résultats et la distribution page 9  
Le marché des parts page 10

#### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 12  
L'annexe aux comptes annuels page 15

#### LES AUTRES INFORMATIONS

Valeurs estimées de la société page 22  
L'évolution par part des résultats financiers page 22

#### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 23

#### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 24

#### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général page 26  
Le rapport spécial page 27

#### LES RÉOLUTIONS

page 28



# RAPPORT DE GESTION

## LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

### Le marché immobilier des bureaux

En 2010, le volume des transactions en immobilier de bureaux a été multiplié par 2,5 d'un semestre à l'autre. Ainsi, ce sont près de 7,5 milliards d'euros qui ont été investis dans des bureaux, en progression de 51% par rapport à 2009, mais restant toutefois en baisse de 12% par rapport à 2008. Le marché reste très concentré sur l'Ile-de-France qui représente 90% des transactions nationales.

L'intérêt des investisseurs a continué de se porter sur les actifs les plus sécurisés, dit « prime » alors que le marché des actifs secondaires est resté bloqué avec seulement 12% du volume total, et parfois quelques exemples d'actifs qui ne recueillent aucune marque d'intérêt en appel d'offres.

Dans ce contexte, le taux de rendement offert par les investisseurs se situe autour de 4,75% dans le quartier central des affaires parisien (QCA) et 5,70% à La Défense. On recense même quelques transactions à des taux inférieurs à 4,50% dans le QCA. En région, selon CB Richard Ellis, le taux de rendement « prime » se situe autour de 6,30% pour les pôles tertiaires significatifs.

Afin d'obtenir des rendements supérieurs, les investisseurs acceptent de prendre des risques locatifs sur des « ventes en état futur d'achèvement » (VEFA). Il s'agit en effet du meilleur moyen d'obtenir des immeubles neufs à des taux de rendement plus attractifs. L'anticipation du manque d'offre locative neuve à court terme contribue à amplifier cette tendance et le volume de transactions en VEFA, y compris en blanc (sans bail signé), a été multiplié par 3 entre 2009 et 2010, avec de nombreuses transactions en fin d'année. La province profite également de l'engouement pour les VEFA.

Si le loyer annuel moyen francilien pour les actifs neufs ou restructurés progresse de 2% sur l'année 2010 à 308 euros/m<sup>2</sup>, de nombreuses disparités existent selon les marchés, notamment en raison de la rareté croissante des produits de bonne qualité dans les secteurs clés. Ainsi, le loyer « prime » s'établit de 730 à 750 euros HT-HC/m<sup>2</sup>/an dans Paris QCA, en progression de 1% sur le 4<sup>ème</sup> trimestre mais de 11% sur l'année. Les loyers « prime » du croissant Ouest sont en hausse de 9% sur l'année à 470 euros/m<sup>2</sup>/an, avec une accélération au 4<sup>ème</sup> trimestre. Enfin, le loyer « prime » à La Défense est en forte progression à 541 euros/m<sup>2</sup>/an (+ 35% par rapport à 2009), mais ce chiffre doit être interprété avec prudence dans la mesure où le nombre de transactions est faible depuis 2009.

Les mesures d'accompagnement représentent en moyenne entre 1,5 et 2 mois de franchise par année d'engagement, une tendance à la baisse étant cependant observée depuis peu pour les actifs « prime ».

Le taux de vacance moyen en Ile-de-France est proche de 7%, avec des variations notables en fonction des secteurs géographiques ; 6% pour Paris, supérieur à 8% en première périphérie parisienne, et de 12% à 14% dans certaines zones de la seconde périphérie. Par ailleurs, 72% du stock vacant est constitué d'immeubles de seconde main qu'il est difficile de commercialiser.

### Le marché immobilier des commerces

Après la plus forte baisse depuis l'après-guerre en 2009 (-2,5%), la croissance du PIB en 2010 est conforme aux anticipations, à +1,5%. Dans ce contexte, l'évolution de la consommation des ménages continue d'être positive avec une hausse de 1% sur l'année 2010, légèrement supérieure à celle de 2009 (+0,8%).

Toutefois, les anticipations pour 2011 restent modestes. Le consensus s'attend à une croissance modérée du PIB, conséquence des mesures de rigueur annoncées et à venir, et communes à la quasi totalité de la zone euro, ce qui pénaliserait la consommation intérieure et le commerce extérieur.

Ainsi, la consommation privée devrait croître de seulement 1% en 2011, en raison d'un chômage stable, proche des 10% de la population active, et de la diminution graduelle du soutien public à la consommation. 2011 s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage qui pourrait être plus prononcé en 2012.

Dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise progressant de 40% par rapport à 2009, à 11 milliards d'euros, les commerces représentent en 2010 près du quart des sommes investies (2,6 Mds €) contre 11% en moyenne auparavant. Le segment des centres commerciaux ayant à lui seul concentré 62% des volumes.

Cette tendance, observable également au niveau européen, s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt et l'arrivée d'acteurs institutionnels internationaux, notamment allemands, attirés par l'actif commerce et son bon couple rendement/risque. Ces deux facteurs ont permis de redonner de la liquidité à des actifs d'une valeur unitaire supérieure à 100 M€ (notamment O'Parinor et Cap 3000). La typologie d'actifs attire des investisseurs internationaux en raison de la dilution du risque locatif et du rapport de force, encore favorable au bailleur, dans les grands centres commerciaux.





## RAPPORT DE GESTION

La baisse des taux d'intérêt a entraîné une baisse des taux « prime » (emplacement de qualité, immeuble neuf ou restructuré, locataire de bonne qualité avec un bail long et loyer de marché) pour les centres commerciaux, autour de 5%. Pour atteindre des rendements plus élevés, les investisseurs commencent à revenir sur les « retail parks » très bien situés, et loués à des niveaux raisonnables, avec une prime de risque d'environ 150 points de base.

Pour préserver leur rentabilité, les enseignes continuent à limiter leur expansion en orientant leur demande sur les meilleurs emplacements, en centre-ville ou dans les centres commerciaux. De ce fait, les loyers sont restés stables sur ces sites car peu de surfaces sont disponibles. A contrario, dans les rues moins privilégiées, des baisses de valeurs locatives ont été observées tout au long de l'année. Représentant 30% du parc, les enseignes alimentaires continuent à se développer avec trois formats spécialisés : les magasins de surgelés, les magasins biologiques et surtout les supérettes de centre-ville avec une course aux meilleurs emplacements dans Paris qui s'étend aux grandes métropoles.

Près de 870 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales vont ouvrir en 2011 en France, ce qui en fera le premier marché européen. Les nouveaux centres correspondront à plusieurs évolutions de la consommation, avec des ouvertures dans des zones mixtes en développement prenant en compte les nouvelles exigences environnementales et les modes de consommation émergents.

La poursuite de la rotation d'actifs par les différentes foncières, telle qu'Unibail-Rodamco qui projette de vendre un portefeuille de 600 millions d'euros d'actifs commerciaux en France, devrait alimenter le marché de l'investissement en commerces, avec un volume investi en immobilier d'entreprise que beaucoup prévoient stable, autour de 12 milliards d'euros.

### Le marché des SCPI et ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

- Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes en 2010, l'immobilier en général et les SCPI en particulier ont été considérés par les épargnants comme des valeurs refuges.

Ainsi, les SCPI ont fait preuve d'une forte attractivité, à travers des niveaux de collectes record et un rendement moyen de 5,68% (hors SCPI fiscales), contre 6,05% en 2009, qui demeure bien supérieur aux taux des emprunts d'Etat (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Les SCPI ont connu en 2010 une collecte nette globale sans précédent de 2,46 milliards d'euros, soit + 183% par rapport à l'année 2009 (869 millions d'euros), qui a touché toutes les catégories. Elle a été réalisée par 36 SCPI de rendement et 16 SCPI fiscales, sur un total de 138 véhicules que compte le marché.

La collecte des SCPI de rendement s'établit à 1,5 milliard d'euros, en progression de 286% par rapport à 2009, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (928 millions d'euros soit + 397%) que pour les « murs de magasins » (512 millions d'euros, soit + 225%).

Quant aux SCPI fiscales, elles ont à nouveau bénéficié du fort engouement pour le dispositif Scellier. En effet, ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à une collecte annuelle effectuée par 11 SCPI, dont quatre créées en 2010, en progression de 98% à 919,6 millions d'euros, contre 463,5 millions d'euros en 2009 première année de ce dispositif (les SCPI Scellier n'ont toutefois pleinement collecté qu'à partir du second semestre 2009).

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité et sa fluidité, à 417 millions d'euros échangés, soit une progression de 9% par rapport à 2009, progression qui touche principalement en valeur absolue les « classiques diversifiées » (+ 7%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2009 (- 49%) à 43 millions d'euros, et le taux de rotation annuel des parts s'élève à 1,85% de la capitalisation globale des SCPI.

Cette dernière augmente d'ailleurs de 18%, à 22,32 milliards d'euros, ce qui constitue un record historique, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observé sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

- Votre SCPI, très majoritairement composée de bureaux en Ile-de-France, a continué à faire preuve de résistance, et a affiché de bons résultats en termes de revenus distribués et de valorisations.



## RAPPORT DE GESTION

La politique de repositionnement du patrimoine a été poursuivie en 2010. Ainsi, trois actifs non stratégiques ont été cédés pour un montant de 8,11 millions d'euros, et parallèlement, l'acquisition d'un centre commercial en cœur de ville à Montreuil (93), renforçant la sécurité patrimoniale et locative du portefeuille immobilier, a été concrétisée pour un montant de 17,57 millions d'euros. L'expertise réalisée fin 2010 par Foncier Expertise valorise le patrimoine à 293,1 millions d'euros, stable à périmètre constant (+ 0,08%) par rapport à l'année dernière. 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 17,6% et 24,9% à leur prix de revient.

La gestion locative du patrimoine a permis de contenir la vacance financière au 31 décembre 2010 à 14%, certes en augmentation par rapport à l'année précédente, mais dans un marché francilien où 72% du stock vacant est constitué d'immeubles de seconde main qu'il est difficile de commercialiser.

Le revenu distribué a été augmenté pour la deuxième année consécutive. Par ailleurs, ne souhaitant pas augmenter outre mesure les réserves de la SCPI, une distribution supplémentaire de fin d'exercice de 1,50 euro par part a été décidée, en concertation avec votre Conseil de surveillance. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2010 s'établit à 43,50 euros par part (42 euros + distribution exceptionnelle de 1,50 euro), en progression de 7,4% par rapport à l'année précédente. A l'issue, votre SCPI dispose toujours de réserves de plus de cinq mois de distribution qui lui permettront d'appréhender favorablement l'exercice 2011, pour lequel les projections autorisent en l'état à maintenir le niveau courant de distribution trimestrielle (10,50 euros/part).

Sur le marché secondaire des parts, l'intérêt des épargnants pour ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION a permis au prix d'exécution de progresser à nouveau en 2010. Après une hausse de 13% en 2009, il a en effet augmenté de 20% par rapport à la fin de l'année 2009. Autre indicateur significatif, le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste modéré et ne représente que 0,24% des parts. Le rendement annuel pour 2010 (dividende 2010/prix acheteur au 31/12/2009) s'est élevé à 6,49%, à comparer avec les 5,68% qui ressortent des statistiques nationales des SCPI classiques diversifiées et aux 3,3% offerts en fin d'année 2010 par les emprunts d'Etat à long terme.

Sur une plus longue période, le taux de rendement interne du placement ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION, calculé par l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière, s'établit à 13,17% sur dix ans, supérieur à celui de la moyenne des SCPI de rendement diversifiées (12,65%). Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2010.

### Les OPCI

C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). A la fin de l'année 2010, les OPCI de ce type avoisinent 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls quatre OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2010. D'autres véhicules ont été agréés et devraient être commercialisés en 2011 par le biais de réseaux de conseillers en gestion de patrimoine et de réseaux bancaires.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : revenus distribués soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : revenus distribués soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que les SCPI).

En l'état actuel de la réglementation, il appartient aux associés d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI, et sous quelle forme, ou la maintenir en SCPI.

En concertation avec le Conseil de surveillance, la société de gestion propose aux associés d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION de se prononcer sur cette question dès juin 2011, en préconisant le maintien sous la forme de SCPI.



## LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2010

### CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1987
- Capital fermé depuis :	1994
- Terme statutaire :	2086
- Nombre d'associés :	16 755
- Nombre de parts :	383 216
- Capital social :	176 279 360 €
- Capitaux propres :	236 677 149 €
- Capitaux collectés :	196 016 008 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	736,00 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	310 140 541 €
- Parts en attente de vente :	0,24% des parts
- Marché secondaire réalisé sur l'année :	8 531 parts pour 6 451 154 €
- Rendement/au prix d'exécution moyen annuel majoré des frais :	5,75%

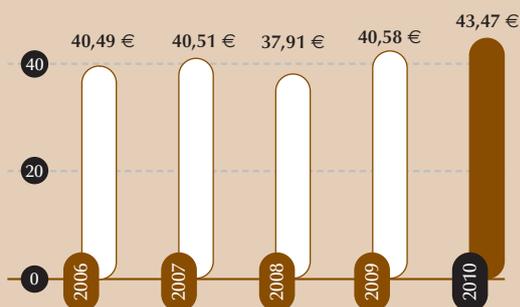
### PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	101
- Nombre de locataires :	261
- Surface :	150 729 m <sup>2</sup>
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	85,79%
- Taux d'occupation financier au 31/12 :	85,75%
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique :	82,93%
- Taux d'occupation physique au 31/12 :	82,50%

### COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2010 :	27 337 614 €
- dont loyers :	21 867 430 €
- Résultat de l'exercice :	16 560 670 €
	soit 43,21 € par part
- Revenu mis en distribution (après taxe anglaise) :	16 656 527 €
	soit 43,47 € par part

### REVENU DISTRIBUÉ PAR PART en euros depuis 5 ans



### VALEURS SIGNIFICATIVES en euros

	Global	Par part
Valeur comptable	236 677 149 €	617,61 €
Valeur vénale / expertise	280 823 261 €	732,81 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>284 610 871 €</b>	<b>742,69 €</b>
Valeur de reconstitution	327 395 028 €	854,34 €

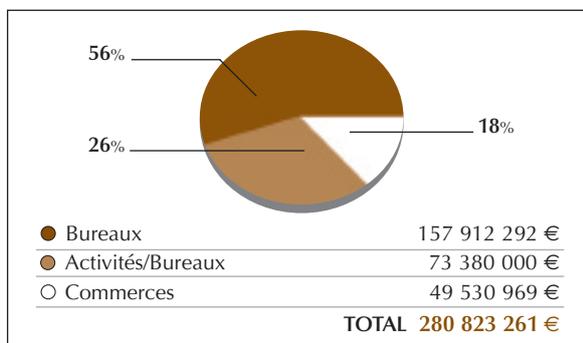


## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

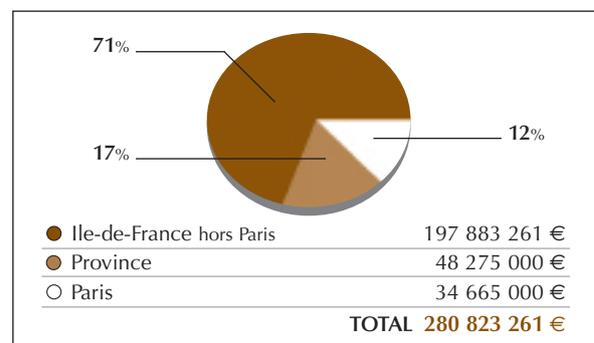
Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2010 de 101 immeubles pour une superficie de 150 729 m<sup>2</sup>, localisé à 72% en Ile-de-France et 28% en province.

En valeur vénale, le patrimoine est composé de bureaux et de locaux d'activités à hauteur de 82% et de murs de commerces à hauteur de 18%.

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE en % de la valeur vénale



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE en % de la valeur vénale



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Les cessions

Le programme d'arbitrages, présenté à votre Conseil de surveillance, sur les actifs parvenus à maturité a été poursuivi en 2010.

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 trois actifs non stratégiques, en tout ou partie vacants et avec des horizons d'améliorations limités, pour un montant de 8 111 749 euros.

#### • Meylan (38) : 41, chemin du Vieux Chêne

La cession à la découpe en deux lots de cet actif (première vente en novembre 2009) a permis la sortie du patrimoine de 1 600 m<sup>2</sup>, vacants depuis deux ans et situés dans une zone difficile de la banlieue de Grenoble.

Cette cession est intervenue en juin 2010, à un prix de 540 000 euros net vendeur, en moins-value comptable de 287 197 euros, mais supérieur de 8% à l'expertise hors droits 2009.

#### • Montpellier (34) : 2214, boulevard de la Lironde

Cet immeuble à usage de bureaux et activités, situé dans la banlieue Nord de Montpellier, présentait un taux d'occupation rivé à 64% sans perspectives particulières d'amélioration, la demande se situant plutôt sur les immeubles neufs à l'Est de la ville.

La cession est intervenue en juillet 2010, à un prix de 2 200 000 euros net vendeur, en moins-value comptable de 186 140 euros, soit - 7,8% par rapport au prix d'achat.

#### • Londres (GB) : 24, Buckingham Gate

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 971 m<sup>2</sup> acquis en 1988, dont seuls 60 m<sup>2</sup> étaient loués. L'expertise hors droits au 31/12/2009 ressortait à 3 946 000 euros.

Deux analyses ont été menées pour apprécier la valeur vénale de cet actif, d'une part selon la nature de la réhabilitation envisagée (partielle ou totale), et d'autre part selon l'affectation pouvant être envisagée par un tiers (conservation en bureau ou transformation totale en habitation).

Dans les deux cas, des autorisations étaient nécessaires, et le montant des travaux pouvait atteindre 1,2 million de Livres Sterling. Compte tenu des délais d'obtention des autorisations, de la durée des travaux, de la relocation, et des coûts inhérents à la vacance et aux honoraires des différents intervenants, l'arbitrage de cet immeuble a été retenu.

La cession a été réalisée le 20 août 2010 pour un prix de 5 371 749 euros net vendeur, soit 4,4 millions de Livres Sterling, supérieur de 32% à la dernière expertise (hors effet de change). Néanmoins, la cession fait ressortir une moins-value comptable de 3,6 millions d'euros, soit 42% par rapport au prix d'achat. En effet, si l'immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié, non loin du palais royal, l'effet de change a été très obérant.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### Les acquisitions

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION était en situation de surinvestissement autorisé à hauteur de 11,77 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.

Dans ce cadre, un investissement renforçant la sécurité patrimoniale et locative du portefeuille immobilier a été concrétisé pour un montant de 17,57 millions d'euros.

- **Centre commercial « Grand Angle » - Montreuil (93)**

Acquis en indivision le 7 octobre 2010, ce centre commercial bénéficie d'une situation stratégique, face à la mairie de Montreuil (93) en plein centre ville.

Cet ensemble, livrable en septembre 2012, développe 10 800 m<sup>2</sup>. Le taux de commercialisation des surfaces est déjà élevé avec des baux concentrés sur des locataires tels que Carrefour Market, C&A, McDonald's, Marionnaud, Paul, Naturalia ou Lissac. L'opération a pour objectif l'obtention de la certification « Very good » du standard international de performance environnementale BREEAM, qui porte sur la conception, la construction et l'exploitation des bâtiments, notamment en termes de consommation d'énergie. Le prix d'acquisition, de l'ordre de 60 millions d'euros, représente pour ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION un investissement de 17,57 millions d'euros compte tenu de sa quote-part, soit un rendement global de l'opération qui s'établira à 6% acte en mains.

### L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice 2010, ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en situation de surinvestissement à hauteur de 8 942 253 euros.

Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur l'investissement engagé à Montreuil, le surinvestissement serait, toutes choses égales par ailleurs, de 21,24 millions d'euros.

L'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2010 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite de 25 millions d'euros et en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

En pratique, cette autorisation d'emprunt prend la forme d'une facilité de caisse, négociée au taux EURIBOR + 1% et sans commission d'engagement.

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.

Le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière très ponctuelle, générant des intérêts financiers d'un montant de 563,84 euros sur l'exercice.

En euros	Total au 31/12/2009	Durant l'année 2010	Total au 31/12/2010
<b>Fonds collectés</b>	<b>244 799 037</b>		<b>244 799 037</b>
+ Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles	- 459 480	- 4 112 328	- 4 571 808
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 4 050 234	-	- 4 050 234
- Achat d'immeubles	- 246 543 715	- 5 284 568	- 251 828 283
+ Vente d'immeubles	876 338	12 224 077	13 100 415
- Frais d'acquisition	- 6 382 461	-	- 6 382 461
- Divers (1)	- 8 919	-	- 8 919
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 11 769 434</b>	<b>2 827 182</b>	<b>- 8 942 253</b>

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



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société FONCIER Expertise, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale, 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, expertises quinquennales ou initiales), 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).

	Global	Par part
Valeur comptable	236 677 149 €	617,61 €
Valeur vénale / expertise	280 823 261 €	732,81 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>284 610 871 €</b>	<b>742,69 €</b>
Valeur de reconstitution	327 395 028 €	854,34 €

### ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

	Prix de revient au 31/12/2010 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2010 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2010 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2009 en euros	Variation hors droits 2010/2009 en %
<b>Bureaux</b>	132 912 768	155 705 000	17,15	165 358 710	160 546 000	- 3,02
<b>Bureaux - Activités</b>	64 230 868	73 380 000	14,24	77 929 560	76 620 000	- 4,23
<b>Bureaux - Commerces</b>	5 987 461	7 000 000	16,91	7 434 000	6 950 000	0,72
<b>Commerces</b>	30 326 740	39 055 000	28,78	41 476 410	37 860 000	3,16
<b>Commerces - En cours</b>	5 270 031	5 683 261	7,84	6 035 623	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>238 727 868</b>	<b>280 823 261</b>	<b>17,63</b>	<b>298 234 303</b>	<b>281 976 000</b>	<b>- 0,41</b>

Compte tenu des cessions et de l'acquisition de l'exercice, la valeur du patrimoine a diminué de 0,4%.

Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes, votre SCPI, très majoritairement composée de bureaux, a néanmoins encore fait preuve de résistance, grâce à ses atouts et à la diversification de son patrimoine. Ainsi, à périmètre constant, la valorisation du patrimoine est stable (+ 0,08%).

Au 31 décembre 2010, 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 17,6% et 24,9% à leur prix de revient.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2010 a été particulièrement difficile en termes de taux d'occupation, en raison de congés importants et des renégociations à la baisse de loyers, même si ces derniers sont restés globalement au niveau des loyers d'expertises. Le marché est resté compliqué sur les actifs PME-PMI, dans un contexte de reprise économique faible et peu dynamique.

Durant l'exercice, si aucun nouvel actif immobilier n'est entré en gestion, les cessions réalisées de 4 600 m<sup>2</sup> ont fait passer la surface totale gérée à 150 729 m<sup>2</sup> contre 155 329 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2009.

#### Locations et libérations

Durant l'exercice, 13 516 m<sup>2</sup> ont été libérés, tandis que 7 872 m<sup>2</sup> ont été pris à bail. Les efforts entrepris ont permis de contenir le solde entre les locations et les libérations à - 5 704 m<sup>2</sup>, dans un contexte locatif qui est resté très concurrentiel, avec des mesures d'accompagnement représentant en moyenne nationale entre 1,5 et 2 mois de franchise par année d'engagement.

Les départs, qui ont concerné 37 baux, sont concentrés à 76% sur des locaux situés à Paris et en Région Parisienne (pour une surface moyenne approchant 860 m<sup>2</sup>). Les libérations les plus significatives portent sur deux immeubles sis à Ruei-Malmaison (2 176 m<sup>2</sup>) et Montigny-le-Bretonneux (2 010 m<sup>2</sup>).

Parallèlement, les prises à bail, qui ont concerné 27 sites, sont concentrées à 60% sur des locaux situés à Paris et en Région Parisienne (pour une surface moyenne voisine de 340 m<sup>2</sup>).

Les baux les plus significatifs portent sur deux immeubles sis à Paris Mc Donald (867 m<sup>2</sup> pour 9 ans dont quatre ans fermes) et Issy-les-Moulineaux Axe Seine (92) pour 750 m<sup>2</sup>.

Il faut également souligner que :

- deux baux (de 2 065 m<sup>2</sup> et 1 604 m<sup>2</sup>) ont été renouvelés avec un établissement national en contrepartie d'une durée ferme de 6 ans sur les sites de Noisy-le-Grand (93) et Villeurbanne (69).
- trois baux ont été renouvelés afin de pérenniser les locataires en place sur les sites de Les Ulis-Hightech 4 (91) pour 332 m<sup>2</sup>, Les Ulis-Hightech 6 (91) pour 2 432 m<sup>2</sup> et Montpellier (34) pour 172 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, il convient de noter la signature d'un protocole d'accord, mettant fin à un différend pour une prise en location annulée sur un actif en région parisienne, qui a permis à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION d'encaisser la somme de 128 000 euros au 31 décembre 2010.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2010 s'établissent à 25 692 m<sup>2</sup>, en progression de 13% par rapport à la fin de l'année 2009.

En fin d'exercice, le principal enjeu à souligner en terme de gestion locative concerne l'immeuble de Rueil-Malmaison (92) / Colonnades, dont 3 905 m<sup>2</sup> sur 4 887 m<sup>2</sup> sont vacants. Situé dans un marché local difficile, il représente 15% des surfaces vacantes de la SCPI.

#### Les taux d'occupation financier et physique

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre les loyers facturés et ceux qui l'auraient été si le patrimoine était loué en totalité. Il est en moyenne de 85,79% sur l'exercice, contre 88,49% 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 82,93% sur l'exercice, contre 86,03% l'année précédente.

**Les taux d'occupation 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 physique au 31 décembre 2010 s'établit à 82,5%, en retrait par rapport au 31 décembre 2009 (85,8%).

Le taux d'occupation financier au 31 décembre 2010 est en retrait par rapport au 31 décembre 2009, à 85,75% contre 89,2%.

La vacance financière, de l'ordre de 14%, est certes en augmentation par rapport à l'exercice précédent, mais a été contenue dans un marché francilien où près des trois-quarts du stock vacant sont difficiles à commercialiser. Il convient par ailleurs de rappeler l'impact de l'immeuble de Rueil-Malmaison (92) : hors cet actif, le taux d'occupation financier serait de 89,7% à la fin de l'année 2010.

#### Les travaux

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

Ainsi, au cours de l'année 2010, près de 1,81 million d'euros de travaux de toiture, climatisation, et de rénovation ont été réalisés.

Les principaux travaux, supérieurs unitairement à 100 K€ et représentant un total de 1,3 million d'euros, sont les suivants :

- 237 K€ à Saint-Ouen (93) Victor Hugo : climatisation, réhabilitation d'un local,
- 222 K€ à Villeurbanne (69) : toiture, travaux sur locaux,
- 185 K€ à Roissy (93) : toiture, façade,
- 155 K€ à Lyon (69) Gerland : étanchéité,
- 155 K€ aux Ulis (91) Hightech 4 : étanchéité,
- 135 K€ à Chilly-Mazarin (91) : étanchéité, climatisation,
- 107 K€ à Saint-Denis (93) Axial : ascenseurs, mitigeurs, escaliers, rénovation locaux,
- 105 K€ à Issy-les-Moulineaux (92) Axe Seine : étanchéité.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 649 387 euros. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2010 est un produit de 22 585 euros.

Le contentieux le plus important porte sur des travaux de remise en état de locaux sis à Boulogne-Billancourt (92) et déjà provisionnés au 1<sup>er</sup> janvier pour 692 000 euros. Après arrêt de la Cour d'Appel de Paris, ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION a encaissé la somme en principal de 420 000 euros. Une procédure est toujours en cours concernant les intérêts de retard.

### Les perspectives

L'année 2011 sera une année de poursuite des arbitrages d'actifs vacants ou matures, de consolidation en termes de sécurisation des loyers, mais aussi d'analyses en termes de travaux pouvant être liés aux critères environnementaux issus du Plan Grenelle 2.

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le revenu distribué a été augmenté pour la deuxième année consécutive. Par ailleurs, afin de ne pas augmenter outre mesure les réserves de la SCPI, une distribution supplémentaire de fin d'exercice a été décidée. Ainsi, pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2010, la distribution par part s'établit à 43,50 euros, à comparer au montant de 40,50 euros distribué en 2009, soit une progression de 7%.

Après imputation de la taxe anglaise sur les revenus tirés de l'immeuble londonien, la distribution par part s'établit comptablement à 43,47 euros.

Le résultat de l'année s'élève à 16 560 670 euros, soit 43,21 euros par part.

Compte tenu des acomptes trimestriels versés, 10,50 euros par part, l'objectif de distribution au titre de l'exercice 2010 s'établissait à 42 euros par part.

Cependant, après la mise en réserve d'une partie significative du résultat de l'exercice précédent (6,64 euros par part), et afin de ne pas augmenter plus que nécessaire les dites réserves, une distribution supplémentaire de fin d'exercice de 1,50 euros par part a été décidée, en concertation avec votre Conseil de surveillance. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2010 s'établit à 43,50 euros par part (42 euros + distribution exceptionnelle de 1,50 euros), en progression de 7,4% par rapport à l'année précédente.

A l'issue, ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose toujours de réserves qui lui permettront d'appréhender favorablement les futures distributions.

Ainsi, au 31 décembre 2010, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 6 891 534 euros, soit 17,98 euros par part, ce qui représente un peu plus de cinq mois de distribution.

Le rendement 2010 (distribution 2010/prix acheteur au 31/12/2009) s'établit à 6,49%. Il reste nettement supérieur à celui du marché à 5,68%, tel qu'il ressort des statistiques nationales des SCPI classiques diversifiées, et au taux des emprunts d'Etat sans risque (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Conséquence de la forte valorisation du prix de la part durant l'année 2010, le rendement moyen (dividende 2010/prix acheteur moyen 2010) et le rendement instantané (distribution 2010/prix acheteur au 31/12/2010) régressent, tout en demeurant élevés, à respectivement 5,75% et 5,20%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), la performance d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également attractive sur le long terme, supérieure au marché, avec un taux à 10 ans de 13,17%. Sur cette même durée, le chiffre du marché des SCPI classiques diversifiées ressort à 12,65% (source: Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

### L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix d'exécution majoré des frais au 1 <sup>er</sup> janvier (1)	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année (2)	Prix d'exécution moyen de l'année (1)	Rentabilité de la part en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2006	609,17	40,49	588,05	6,89%	3,48
2007	595,01	40,51	584,71	6,93%	6,62
2008	608,08	37,91	616,83	6,15%	11,59
2009	591,58	40,58	616,77	6,58%	18,23
<b>2010</b>	<b>670,76</b>	<b>43,47</b>	<b>756,20</b>	<b>5,75%</b>	<b>17,98</b>

(1) Il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

(2) Avant prélèvement à la source sur les loyers anglais.

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

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

## LE MARCHÉ DES PARTS

### L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Sur le marché secondaire des parts, l'intérêt des épargnants pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne s'est pas démenti et a permis au prix d'exécution de progresser à nouveau en 2010. Après une hausse de 13% en 2009, il a en effet augmenté de 20% par rapport à la fin de l'exercice précédent. Autre indicateur significatif, le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste modéré et ne représente que 0,24% des parts.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a ainsi été marqué par une forte hausse des volumes et montants échangés : 8 531 parts représentant 6 451 154 euros, contre 7 754 parts représentant 4 782 741 euros en 2009, soit des hausses respectives de 10% et 35%.

Reflète de deux mouvements contraires, demande soutenue des investisseurs et faible stock de parts en vente, le rapport ventes/achats demeure favorable et s'établit en moyenne à 0,6 sur l'année. De fait, la tendance de la fin de l'exercice précédent s'est amplifiée en 2010.

Le prix d'exécution progresse de 20,66% par rapport au début de l'année. Il termine l'exercice à 736,00 euros (809,31 euros prix d'achat tous frais compris), ce qui constitue un nouveau plus haut historique depuis l'instauration du marché secondaire organisé en 2002. L'appréciation du prix de la part en 2010 est ainsi nettement supérieure à celle enregistrée au niveau national pour les SCPI classiques diversifiées (6%).

Le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de parts de 2,23% (2,24% en intégrant les cessions de gré à gré). Il est supérieur à la moyenne nationale qui s'établit à 1,85%.

Depuis cinq ans, le nombre d'associés a diminué de près de 10%, les acheteurs du marché secondaire se portant généralement acquéreurs d'un nombre de parts bien supérieur à celui mis en vente par chaque vendeur. Ainsi, durant l'exercice, le nombre moyen de parts achetées par un intervenant sur le marché secondaire est de 44 parts, alors que le nombre moyen de parts vendues est de 16 pour un cédant.

Le prix d'exécution ne présente plus en fin d'exercice qu'une faible décote de 1% par rapport à la dernière valeur de réalisation (742,69 euros).

Le marché secondaire de gré à gré a représenté 65 parts échangées, sur deux transactions, pour un montant total de 41 810 euros (643,23 euros par part).

#### Les parts en attente de vente

Au 31 décembre 2010, le stock de parts en attente de vente est de 921 parts, dont 179 sont présentes sur le carnet d'ordres depuis plus de douze mois.

Le nombre de parts en attente de vente représente 0,24 % des parts en circulation.



## LE MARCHÉ DES PARTS

### L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la société de gestion sur les cessions en € HT
2006	10 424	2,72%	3 357	263 226
2007	12 557	3,28%	2 062	313 733
2008	7 886	2,06%	3 106	213 362
2009	9 334	2,44%	389	201 857
<b>2010</b>	<b>8 596</b>	<b>2,24%</b>	<b>921</b>	<b>266 332</b>

(1) Il s'agit du 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 31/12/2006	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2007	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2008	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2009	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
<b>Au 31/12/2010</b>	<b>Société fermée</b>	<b>383 216</b>	<b>176 279 360</b>	<b>196 016 008</b>

### 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<sup>er</sup> janvier 2002. La SCPI fusionnée porte le nom d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

Date de création : **18 novembre 1987** - Capital initial : **152 449,02 euros** - Nominal de la part : **460 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 d'entrée au 31/12 (1)
2006	176 279 360	-	383 216	18 537	-	595,01
2007	176 279 360	-	383 216	17 802	-	604,78
2008	176 279 360	-	383 216	17 375	-	591,58
2009	176 279 360	-	383 216	17 038	-	670,76
<b>2010</b>	<b>176 279 360</b>	<b>-</b>	<b>383 216</b>	<b>16 755</b>	<b>-</b>	<b>809,31</b>

(1) Il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	233 457 837	275 140 000	245 667 377	281 976 000
Immobilisations en cours	5 270 031	5 683 261	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 5 838 329	-	- 4 997 474	-
Autres provisions pour risques et charges	- 241 685	- 241 685	- 158 144	- 158 144
<b>TOTAL I</b>	<b>232 647 853</b>	<b>280 581 576</b>	<b>240 511 759</b>	<b>281 817 856</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	205 071	205 071	196 328	196 328
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	3 359 195	3 359 195	4 992 295	4 992 295
Autres créances	36 998 855	36 998 855	29 626 645	29 626 645
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 210 751	- 2 210 751	- 2 233 336	- 2 233 336
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	15 000 000	15 000 000	12 340 000	12 340 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 481 504	2 481 504	87 353	87 353
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 5 105 969	- 5 105 969	- 6 781 623	- 6 781 623
Dettes d'exploitation	- 46 698 609	- 46 698 609	- 37 854 088	- 37 854 088
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>4 029 296</b>	<b>4 029 296</b>	<b>373 574</b>	<b>373 574</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>236 677 149</b>		<b>240 885 333</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>284 610 871</b>		<b>282 191 430</b>



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	176 279 360	-	-	176 279 360
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	- 459 481	-	- 4 112 328	- 4 571 808
Réserves indisponibles	19 056 127	-	-	19 056 127
Report à nouveau	4 442 832	2 544 559	-	6 987 391
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	16 560 670	16 560 670
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 16 656 527	- 16 656 527
Résultat de l'exercice précédent	18 096 789	- 18 096 789	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 15 552 229	15 552 229	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>240 885 333</b>	<b>-</b>	<b>- 4 208 185</b>	<b>236 677 149</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2011



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>PRODUITS</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>28 595 364</b>		<b>31 293 082</b>
Produits de l'activité immobilière	27 337 614		30 456 321	
- Loyers	21 867 430		24 163 599	
- Charges facturées	5 470 184		6 292 723	
Produits des activités annexes	1 257 750		836 761	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>1 621 331</b>		<b>3 110 276</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	671 972		149 080	
- Provisions pour grosses réparations	791 285		2 908 053	
- Provisions pour risques et charges	156 340		19 500	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1 734		33 644	
<b>Produits financiers</b>		<b>211 601</b>		<b>98 015</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>16 943</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>30 445 240</b>		<b>34 501 374</b>
<b>Résultat de l'exercice (Perte)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>30 445 240</b>		<b>34 501 374</b>

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>CHARGES</b>				
<b>Charges immobilières</b>		<b>8 689 946</b>		<b>10 051 868</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	5 470 184		6 292 723	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	346 704		554 380	
- Grosses réparations	861 254		1 364 926	
- Autres charges immobilières non récupérables	2 011 804		1 839 838	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>5 192 742</b>		<b>6 330 086</b>
- Rémunération de la société de gestion	2 212 587		2 481 081	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	337 202		291 027	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	649 387		761 876	
- Provisions pour grosses réparations	1 632 140		2 564 040	
- Provisions pour risques et charges	239 882		158 144	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	121 544		73 918	
<b>Charges financières</b>		<b>1 883</b>		<b>22 632</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>13 884 570</b>		<b>16 404 585</b>
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice)</b>		<b>16 560 670</b>		<b>18 096 789</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>30 445 240</b>		<b>34 501 374</b>



## 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 9 juin 2010 autorisant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à recourir à l'endettement, une ligne de crédit a été mise en place pour un montant de 25 000 000,00 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

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.

### 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.

**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.

**Encaissement en devises** : les revenus locatifs issus des immeubles britanniques sont convertis au cours de la livre du jour du transfert des fonds.

**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).

**Engagements Hors Bilan** : Les garanties bancaires reçues de nos locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 8 239 312,33 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 25 000 000 d'euros a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts financiers pour un montant de 563,84 euros.

Le solde des acomptes à verser sur l'opération de VEFA MONTREUIL s'établit à 12 296 739 euros HT.



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2010
- Terrains et constructions	241 996 639	-	- 12 123 757	-	229 872 881
- Agencements et installations	3 670 738	14 537	- 100 320	-	3 584 955
- Immobilisations en cours	-	5 270 031	-	-	5 270 031
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>245 667 377</b>	<b>5 284 568</b>	<b>- 12 224 077</b>	<b>-</b>	<b>238 727 868</b>

### RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Bureaux	132 912 768	155 705 000	142 746 414	160 546 000
- Bureaux - Activités	64 230 868	73 380 000	66 606 762	76 620 000
- Commerces	30 326 740	39 055 000	30 326 740	37 860 000
- Commerces - Bureaux	5 987 461	7 000 000	5 987 461	6 950 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>233 457 837</b>	<b>275 140 000</b>	<b>245 667 377</b>	<b>281 976 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	5 270 031	5 683 261	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 270 031</b>	<b>5 683 261</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>238 727 868</b>	<b>280 823 261</b>	<b>245 667 377</b>	<b>281 976 000</b>



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Adresses	Zone géographique	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Prix de revient 2009
<b>Toulouse 31</b> - Parc Technologique de Basso Combo 11, rue Michel Labrousse	PR	1 484	1993	1 463 511	14 000	1 477 511	1 477 511
<b>Bordeaux / Bruges 33</b> 14, avenue de Chavailles Les Bureaux du Lac - Bât G	PR	664	1986	503 082	35 256	538 338	538 338
<b>Montpellier 34</b> 1008, rue de la Croix Verte Le Zolad - Bât 7	PR	699	1986	670 776	4 611	675 387	675 387
<b>Rennes 35</b> - 6, rue des Colombes	PR	868	1991	1 231 788		1 231 788	1 231 788
<b>Meylan 38</b> - 41, chemin du Vieux Chêne	PR		<b>vendu le 21 juin 2010</b>				827 197
<b>Saint-Herblain 44</b> 1109, avenue Jacques Cartier - Bât 4	PR	930	1989	901 431	10 881	912 312	912 312
<b>Saint-Herblain 44</b> 1109, avenue Jacques Cartier - Bât 1	PR	1 152	1990	929 939	14 563	944 502	944 502
<b>Nantes 44</b> Technoparc de l'Aubinière 2, impasse des Jades - Bât 5	PR	749	1991	518 327		518 327	518 327
<b>Nantes 44</b> Technoparc de l'Aubinière 18, impasse des Jades - Bât 14	PR	688	1991	609 796		609 796	609 796
<b>Strasbourg / Lingolsheim 67</b> 2, rue Hannong	PR	2 154	1989	2 286 418	209 144	2 495 562	2 495 562
<b>Lyon 69007</b> 85, boulevard du Parc d'Artillerie - Bât 2 & 3	PR	1 433	1985	1 250 082	17 593	1 267 675	1 263 385
<b>Lyon 69007</b> 87/89, boulevard du Parc d'Artillerie - Bât 4 & 5	PR	1 413	1986	1 067 143	25 599	1 092 742	1 092 742
<b>Lyon 69007</b> 112/118, rue Challemel Lacour - Bât 6 à 12	PR	2 308	1986	1 433 021	19 941	1 452 962	1 452 962
<b>Lyon 69007</b> 81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	1 037	2008	1 575 000	9 627	1 584 627	1 584 627
<b>Paris 75001</b> - 336, rue Saint-Honoré	P	1 080	2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
<b>Paris 75004</b> - 42, quai Henri IV	P	419	2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
<b>Paris 75014</b> - 12, rue Cabanis	P	855	1987	3 201 429		3 201 429	3 201 429
<b>Paris 75014</b> - 31/35, rue Froidevaux	P	1 071	1990	6 511 965		6 511 965	6 511 965
<b>Paris 75015</b> - 1, villa Thoréton	P	588	1988	1 676 939		1 676 939	1 676 939
<b>Paris 75016</b> - 4, rue de Longchamp	P	382	1988	2 171 706	16 533	2 188 239	2 188 239
<b>Paris 75019</b> - 61/87, boulevard Mac Donald	P	1 218	2005	2 408 750		2 408 750	2 408 750
<b>Lognes 77</b> - 156, boulevard du Mandinet	IDF	3 998	1989	5 055 414	14 225	5 069 639	5 069 639
<b>Montigny-le-Bretonneux 78</b> 17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 161	1986	1 600 715	12 336	1 613 051	1 613 051
<b>Montigny-le-Bretonneux 78</b> 17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 384	1986	1 707 429		1 707 429	1 707 429
<b>Evry 91</b> - 14, place des Terrasses de l'Agora	IDF	723	1985	670 776	93 682	764 458	764 458
<b>Saint-Cloud 92</b> - 1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	490	1984	823 225		823 225	823 225
<b>Saint-Cloud 92</b> - 1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	875	1984	1 219 592	-	1 219 592	1 219 592
<b>Issy-les-Moulineaux 92</b> - 156, avenue de Verdun	IDF	1 113	1988	2 591 633	5 625	2 597 258	2 597 258
<b>Issy-les-Moulineaux 92</b> 41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF	4 910	1988	15 830 499	204 184	16 034 683	16 034 683
<b>Issy-les-Moulineaux 92</b> 31/33, rue du Gouverneur Général Eboué - Le Diderot	IDF	1 558	1991	4 725 919		4 725 919	4 725 919



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Adresses	Zone géographique	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Prix de revient 2009
<b>Rueil-Malmaison 92</b>							
6, rue Sainte-Claire Deville - Les Colonnades	IDF	4 880	1988	12 272 982	387 673	12 660 655	12 660 655
Malakoff 92 - 58, rue Etienne Dolet	IDF	733	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	967 130	13 639 407	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	644	1992	1 216 543		1 216 543	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	1 632	2005	5 200 000		5 200 000	5 200 000
<b>Noisy-le-Grand 93</b>							
1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris	IDF	6 479	1988	9 487 340	86 063	9 573 403	9 573 403
Saint-Ouen 93 - 78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 020	1990	5 737 548	58 996	5 796 544	5 796 544
Créteil 94 - 23/27, rue Olof Palme	IDF	4 012	1987	4 863 124		4 863 124	4 863 124
Gentilly 94 - 40/50, rue Auguste Blanqui	IDF	1 492	1988	1 600 715	15 208	1 615 923	1 615 923
Londres 24 Buckingham Gate	E			<b>vendu le 20 août 2010</b>			9 010 739
<b>TOTAL BUREAUX</b>		<b>65 277</b>		<b>130 686 422</b>	<b>2 226 346</b>	<b>132 912 768</b>	<b>142 746 414</b>
<b>Montpellier 34</b>							
2214, boulevard de la Lironde - Agropolis	PR			<b>vendu le 2 juillet 2010</b>			2 386 141
<b>Villeurbanne 69</b>							
109/113, rue du 1er mars 1943 Actimart de la Rize - Bât B.C.D	PR	5 405	1989	3 603 542	81 475	3 685 017	3 685 017
<b>Villeurbanne 69</b>							
109/113, rue du 1er mars 1943 Actimart de la Rize - Bât E	PR	1 664	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	1 403	1985	1 067 143	-	1 067 143	1 067 143
<b>Montigny-le-Bretonneux 78</b>							
5, avenue des Chaumes - Business Park	IDF	2 650	1987	2 058 062	18 005	2 076 067	2 076 067
<b>Voisins-le-Bretonneux 78</b>							
19 bis/25, avenue Duguay Trouin	IDF	2 248	1991	2 042 817		2 042 817	2 042 817
Les Ulis 91 - 6, avenue de Norvège - Hightech 4	IDF	2 689	1987	1 722 674	62 342	1 785 016	1 785 016
<b>Les Ulis 91</b>							
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	3 863	1991	3 201 429	351 037	3 552 466	3 552 466
<b>Nanterre 92</b>							
16, rue des Peupliers- Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 615	1987	1 448 266	34 995	1 483 261	1 473 014
<b>Nanterre 92</b>							
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	7 016	1987	10 212 080	163 270	10 375 350	10 375 350
Boulogne-Billancourt 92 - 13, rue Louis Pasteur	IDF	3 201	1989	11 902 374	475 240	12 377 614	12 377 614
Noisy-le-Sec 93 - 97, rue du Parc	IDF	1 482	1985	914 694	-	914 694	914 694
Saint-Ouen 93- 97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 225	1989	1 920 858	3 932	1 924 790	1 924 790
<b>Tremblay-en-France 93</b>							
ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869	1990	1 097 633		1 097 633	1 097 633
<b>Tremblay-en-France 93</b>							
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

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Adresses	Zone géographique	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Prix de revient 2009
<b>Saint-Denis 93</b>							
ZAC de la Montjoie - 1, rue des Blés - Axial	IDF	4 500	1991	3 430 102	33 379	3 463 481	3 463 481
<b>Villepinte 93 - 66, rue des Vanesses - Les Aralias</b>							
Roissy-en-France 95 - 165, rue de la Belle Etoile	IDF	3 044	1991	3 145 531	104 788	3 250 319	3 250 319
<b>Paris Nord 2 Business Park</b>							
Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 090	1988	3 353 878		3 353 878	3 353 878
<b>TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS</b>		<b>63 906</b>		<b>62 872 259</b>	<b>1 358 609</b>	<b>64 230 868</b>	<b>66 606 762</b>
<b>Paris 75007 - 11, rue de Grenelle</b>							
Paris 75007 - 11, rue de Grenelle	P	331	1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
<b>Paris 75008 - Arcades des Champs-Élysées</b>							
Paris 75008 - Arcades des Champs-Élysées	P	462	2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
<b>TOTAL BUREAUX - COMMERCES</b>		<b>793</b>		<b>5 987 461</b>	<b>-</b>	<b>5 987 461</b>	<b>5 987 461</b>
<b>Soissons 02 - 27, avenue de Compiègne</b>							
Soissons 02 - 27, avenue de Compiègne	PR	932	1992	818 143		818 143	818 143
<b>Nice 06 - 1, rue Joseph Gazan</b>							
Nice 06 - 1, rue Joseph Gazan	PR	331	2001	335 388		335 388	335 388
<b>Marseille 13 - 92/94, boulevard Baille</b>							
Marseille 13 - 92/94, boulevard Baille	PR	290	2003	262 212		262 212	262 212
<b>Mondeville 14 - Lotissement de l'Etoile</b>							
Rue Aristide Boucicaut	PR	589	2007	948 633		948 633	948 633
<b>Evreux 27 - Rue Jacques Monod</b>							
Evreux 27 - Rue Jacques Monod	PR	901	1992	686 021		686 021	686 021
<b>Pont-Audemer 27 - 3, impasse des Burets</b>							
Pont-Audemer 27 - 3, impasse des Burets	PR	1 530	2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
<b>Dreux 28 - Avenue du Général Leclerc</b>							
Dreux 28 - Avenue du Général Leclerc	PR	705	1993	929 939		929 939	929 939
<b>Nîmes 30 - 4, rue du 11 Novembre 1918</b>							
Nîmes 30 - 4, rue du 11 Novembre 1918	PR	505	2007	884 152		884 152	884 152
<b>Le Bouscat 33 - 205, avenue de la Libération</b>							
Le Bouscat 33 - 205, avenue de la Libération	PR	231	2007	458 086		458 086	458 086
<b>Tarnos 40 - Centre Commercial de la Plage</b>							
Avenue Julien Grimaud	PR	1 033	2004	711 000		711 000	711 000
<b>Amilly 45 - 70, rue des Aubépines</b>							
Amilly 45 - 70, rue des Aubépines	PR	675	1992	914 694		914 694	914 694
<b>Chalons-en-Champagne 51</b>							
34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 120	1992	853 714		853 714	853 714
<b>Metz 57 - 1/7, rue des Roches</b>							
Metz 57 - 1/7, rue des Roches	PR	589	2007	785 535		785 535	785 535
<b>Fouquières-lez-Bétune 62 - Parc d'Activités Actipolis</b>							
Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595	2003	1 478 755		1 478 755	1 478 755
<b>Noyelles-Godault 62 - Avenue de la République</b>							
Noyelles-Godault 62 - Avenue de la République	PR	589	2007	1 619 833		1 619 833	1 619 833
<b>Boulogne-sur-Mer 62 - 77/79, boulevard Daunou</b>							
Boulogne-sur-Mer 62 - 77/79, boulevard Daunou	PR	317	2007	347 412		347 412	347 412
<b>Perpignan 66 - 55, avenue Pierre Cambres</b>							
Perpignan 66 - 55, avenue Pierre Cambres	PR	205	2007	292 850		292 850	292 850
<b>Geispolsheim 67 - Centre Commercial La Vigie</b>							
Rue du 23 Novembre	PR	379	1996	884 204		884 204	884 204
<b>Châlon-sur-Saône 71 - 7, rue Thomas Dumorey</b>							
Châlon-sur-Saône 71 - 7, rue Thomas Dumorey	PR	1 130	1997	655 531		655 531	655 531
<b>Annecy 74 - 27/29, rue de la Paix</b>							
Annecy 74 - 27/29, rue de la Paix	PR	234	2007	614 003		614 003	614 003
<b>Paris 75014 - 41/43, rue de l'Ouest</b>							
Paris 75014 - 41/43, rue de l'Ouest	P	235	2000	548 816		548 816	548 816
<b>Paris 75015 - 20/22, rue Saint-Amand</b>							
Paris 75015 - 20/22, rue Saint-Amand	P	213	2000	274 408		274 408	274 408
<b>Meaux 77 - 11, quai Jacques Prévert</b>							
Meaux 77 - 11, quai Jacques Prévert	IDF	355	2007	610 368		610 368	610 368
<b>Mareuil-les-Meaux 77 - 140, rue Jean Serva</b>							
Mareuil-les-Meaux 77 - 140, rue Jean Serva	IDF	589	2008	1 623 097		1 623 097	1 623 097
<b>Versailles 78 - 12, rue du Général Pershing</b>							
Versailles 78 - 12, rue du Général Pershing	IDF	378	1999	459 634		459 634	459 634
<b>Poissy 78 - 37, boulevard Gambetta</b>							
Poissy 78 - 37, boulevard Gambetta	IDF	157	2007	454 625		454 625	454 625
<b>Hyères 83 - 15, avenue Ambroise Thomas</b>							
Hyères 83 - 15, avenue Ambroise Thomas	PR	189	2007	356 585		356 585	356 585
<b>La Seyne-sur-Mer 83 - 382, avenue Auguste Renoir</b>							
La Seyne-sur-Mer 83 - 382, avenue Auguste Renoir	PR	240	2007	173 888		173 888	173 888
<b>Avignon 84 - 2, avenue de la Synagogue</b>							
Avignon 84 - 2, avenue de la Synagogue	PR	256	2007	500 250		500 250	500 250
<b>Avallon 89 - 21, rue du Général Leclerc</b>							
Avallon 89 - 21, rue du Général Leclerc	PR	450	2004	415 000		415 000	415 000



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Adresses	Zone géographique	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Prix de revient 2009
Vigneux-sur-Seine 91 4, rue de la Fosse Montalbot	IDF	670	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
Joinville-le-Pont 94 3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 091	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
<b>TOTAL COMMERCES</b>		<b>20 753</b>		<b>30 326 740</b>	<b>-</b>	<b>30 326 740</b>	<b>30 326 740</b>
<b>Immobilisation en cours</b>							
Montreuil 93 - 1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle	IDF		2010	5 270 031		5 270 031	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>150 729</b>		<b>235 142 913</b>	<b>3 584 955</b>	<b>238 727 868</b>	<b>245 667 377</b>

P : Paris - IDF : Ile-de-France - E : Etranger - PR : Province

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date et le prix d'acquisition (ou valeur d'apport), 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.214-137 du Code monétaire et financier.

### DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	205 071	196 328
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	3 359 195	4 992 295
- Créances fiscales	167 997	615 640
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	34 883 964	27 570 553
- Autres créances	1 946 894	1 440 452
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>40 563 121</b>	<b>34 815 268</b>

### DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	5 105 969	6 781 623
- Dettes fournisseurs	9 625 772	8 203 519
- Dettes sur immobilisations	34 993	34 993
- Autres dettes d'exploitation	27 625 614	21 054 249
- Dettes aux associés	5 840 219	4 994 407
- Dettes fiscales	3 572 011	3 566 919
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>51 804 578</b>	<b>44 635 711</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2010
- Dépréciation des créances	2 233 336	649 387	572 955	99 017	2 210 751
- Grosses réparations	4 997 474	1 632 140	-	791 285	5 838 329
- Autres risques et charges	158 144	239 882	-	156 340	241 685

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
- Impôts et taxes non récupérables	221 264	205 008
- Solde de charges de redevances (1)	44 480	305 606
- Charges sur locaux vacants	1 423 982	1 218 789
- Charges non récupérables	322 078	110 435
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 011 804</b>	<b>1 839 838</b>

(1) Le solde de produits de redevances inscrit en « produits des activités annexes » est de 91 558 euros pour l'année 2010.

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
- Impôts et taxes diverses	2 451 397	2 842 183
- Charges immobilières refacturables	2 932 945	3 397 797
- Autres charges refacturables	85 842	52 743
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>5 470 184</b>	<b>6 292 723</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS

### VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	238 727 868		
- Provisions pour grosses réparations	- 5 838 329		
- Autres éléments d'actifs	3 787 610	3 787 610	3 787 610
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		280 823 261	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			298 234 303
- Commission de souscription théorique			25 373 115
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>236 677 149</b>	<b>284 610 871</b>	<b>327 395 028</b>
Nombre de Parts	383 216	383 216	383 216
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ A UNE PART</b>	<b>617,61</b>	<b>742,69</b>	<b>854,34</b>

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2006		2007		2008		2009		2010	
	€ 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
<b>PRODUITS</b>										
- Recettes locatives brutes	55,19	94,75%	53,88	94,57%	57,84	93,73%	63,05	96,15%	57,06	93,63%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,16	1,98%	1,25	2,19%	0,59	0,95%	0,26	0,39%	0,55	0,91%
- Produits divers	1,90	3,27%	1,85	3,24%	3,28	5,32%	2,27	3,46%	3,33	5,47%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>58,25</b>	<b>100,00%</b>	<b>56,97</b>	<b>100,00%</b>	<b>61,70</b>	<b>100,00%</b>	<b>65,58</b>	<b>100,00%</b>	<b>60,95</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commission de gestion	5,95	10,21%	5,60	9,82%	6,16	9,99%	6,47	9,87%	5,77	9,47%
- Commission sur arbitrage	0,00	0,00%	1,04	1,83%	0,52	0,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres frais de gestion	2,30	3,94%	5,26	9,23%	2,21	3,58%	0,82	1,25%	1,20	1,97%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	5,15	8,84%	-3,81	-6,69%	2,41	3,91%	5,01	7,64%	3,15	5,17%
- Charges locatives non récupérées	3,66	6,28%	4,28	7,51%	4,67	7,57%	4,80	7,32%	5,25	8,61%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>17,05</b>	<b>29,26%</b>	<b>12,36</b>	<b>21,70%</b>	<b>15,97</b>	<b>25,88%</b>	<b>17,10</b>	<b>26,08%</b>	<b>15,38</b>	<b>25,23%</b>
- Provisions nettes pour travaux	- 0,66	- 1,13%	1,80	3,16%	2,64	4,28%	- 0,90	- 1,37%	2,19	3,60%
Autres provisions nettes	0,81	1,40%	1,76	3,09%	0,21	0,35%	2,15	3,28%	0,16	0,26%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,15</b>	<b>0,26%</b>	<b>3,56</b>	<b>6,24%</b>	<b>2,86</b>	<b>4,63%</b>	<b>1,26</b>	<b>1,92%</b>	<b>2,35</b>	<b>3,86%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>17,20</b>	<b>29,52%</b>	<b>15,92</b>	<b>27,94%</b>	<b>18,83</b>	<b>30,51%</b>	<b>18,36</b>	<b>27,99%</b>	<b>17,73</b>	<b>29,09%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>41,05</b>	<b>70,48%</b>	<b>41,05</b>	<b>72,06%</b>	<b>42,88</b>	<b>69,49%</b>	<b>47,22</b>	<b>72,01%</b>	<b>43,21</b>	<b>70,91%</b>
Variation report à nouveau	0,56	0,96%	3,14	5,51%	4,97	8,05%	6,64	10,12%	- 0,25	- 0,41%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	40,49	69,51%	37,91	66,55%	37,91	61,44%	40,58	61,88%	43,47	71,33%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	39,89	68,47%	37,23	65,35%	37,95	61,50%	40,50	61,75%	43,50	71,37%

## 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 et placée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société CILOGER a obtenu l'agrément n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

A ce titre, elle a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne.

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

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques, s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations sur les contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Il conseille et assiste la société pour se conformer aux obligations professionnelles. Enfin, le RCCI est en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques opérationnels, de gestion des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le dispositif de contrôles repose en partie sur l'analyse et l'identification des risques majeurs à l'activité. D'autres principes participent également à la création de ce dispositif de contrôle, à savoir :

- La séparation effective des tâches entre les collaborateurs de la société de gestion faisant partie d'un même service,
- La responsabilisation de chacun des collaborateurs de la société de gestion,
- L'optimisation du niveau de sécurité des opérations,
- La mise en place de procédures sur l'ensemble de l'activité,
- Le suivi et le contrôle des délégations.

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

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels lors du déroulement de l'opération. Il s'agit soit d'auto contrôle soit d'une personne dédiée au contrôle de premier niveau.
- **Les contrôles permanents de deuxième niveau** sont systématiquement réalisés par le RCCI qui s'attache à valider la conformité des opérations avec la réglementation en vigueur.
- **Les contrôles ponctuels de troisième niveau** peuvent être pris en charge par un tiers extérieur à la société, le cas échéant par les actionnaires de CILOGER.

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



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 18 et 21 des statuts, notre rapport sur la gestion d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION pour l'année 2010.

Le Conseil s'est réuni à trois reprises afin d'examiner les comptes de la Société au titre de l'exercice écoulé et les rapports de la société de gestion sur le marché des parts, la situation locative du patrimoine, l'avancement du programme d'arbitrage en cours et l'examen d'actifs supplémentaires que la société de gestion proposait d'arbitrer au cours des mois suivants.

La société de gestion nous a fourni, à chaque réunion, toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Malgré un contexte difficile tout au long de l'année, les performances 2010 ont été satisfaisantes, compte tenu de l'atonie de l'activité économique.

### LES CESSIONS

Afin d'optimiser le rendement de votre société, il a été proposé à notre Conseil certains arbitrages concernant des immeubles qui nécessitent des travaux de rénovation trop importants ou qui sont situés sur des sites déclinants. Une liste précise nous a été fournie, mais les cessions ne s'effectuent qu'en fonction des opportunités de marché permettant une cession à un prix honorable. Pour ce qui concerne l'exercice 2010, 3 immeubles ont pu être vendus :

- MEYLAN (38) 41, rue du Vieux Chêne : sis dans une zone devenue difficile après une période nettement plus prospère ;
- MONTPELLIER (34) 2214, Bd de la Lironde : location plafonnée au 2/3 depuis des années et sans perspective d'amélioration ;
- LONDRES (Grande Bretagne) 24, Buckingham Gate : immeuble de bureau occupé très partiellement, malgré une bonne situation. Après cette cession, notre SCPI non seulement ne possèdera plus d'immeubles à l'étranger, mais n'aura plus à subir les influences des variations de cours des devises par rapport à l'euro.

### LES ACQUISITIONS

Ces cessions ont permis de dégager la trésorerie nécessaire pour une nouvelle acquisition proposée par la société de gestion : votre Conseil a donné son accord pour l'achat en indivision (31%) d'un Centre Commercial à MONTREUIL (93) dont la livraison est prévue pour la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. Ce projet important n'entre pas encore dans le calcul des taux d'occupation physiques ou financiers ; à terme, il contribuera à les améliorer significativement.

### LES OPÉRATIONS FINANCIÈRES

#### 1 - Facilité de caisse

Nous avons demandé lors des dernières Assemblées Générales la possibilité de recourir à l'ouverture d'une ligne de crédit (en 2010, pour 25 000 000 €). Cette autorisation permettant de sécuriser la trésorerie disponible avait pour contrepartie l'acquisition de nouvelles surfaces d'immeubles générant un revenu nettement plus élevé qu'une rémunération de court terme (de l'ordre de 6% contre 0,5% à 0,8% environ). Cette facilité n'a été que très modérément utilisée, générant des intérêts financiers de 564 euros sur l'intégralité de l'année, car le surinvestissement a été financé sur la trésorerie courante.

L'utilisation de cette faculté d'endettement suppose que les conditions financières soient favorables et adaptées aux possibilités de remboursement de la SCPI sans prise de risque préjudiciable à l'intérêt des associés. Votre Conseil a approuvé la proposition de la Gérance pour renouveler cette autorisation de 25 millions d'euros que nous vous demanderons d'approuver (6<sup>°</sup> résolution de l'AGO).



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 2 - Autorisation d'une augmentation de capital

Dans le même esprit, votre Conseil a analysé avec la Gérance l'opportunité d'une augmentation de capital à réaliser avant l'Assemblée Générale statuant sur l'exercice de 2011, permettant comme cela vient d'être dit un élargissement d'un patrimoine et ce, en conformité avec les nouvelles contraintes d'urbanisme et d'environnement. C'est l'un des objets de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Préalablement à la mise en œuvre de cette opération, votre Conseil sera saisi des conditions d'émission pour une date à déterminer et pour un montant de 20 millions d'euros (2<sup>e</sup> résolution de l'AGE). Votre Conseil veillera à ce que les conditions de cette opération ne soient pas dilutives.

### 3 - Transformation de votre SCPI en OPCI

En chantier depuis plusieurs années, le législateur avait envisagé la possibilité d'une transformation des SCPI en OPCI (Organisme de placement Collectif Immobilier), cette décision devant être prise avant le 15 mai 2012. Votre Conseil de surveillance considère qu'en l'état actuel de la réglementation, cette transformation aboutirait à la création d'un produit d'épargne trop radicalement différent et recommande donc le maintien du statut SCPI.

### SITUATION LOCATIVE

Malgré les efforts de la Gérance, l'évolution du taux d'occupation est encore décevante au 31 décembre (taux d'occupation physique : 82,50% contre 85,82% fin 2009 ; taux d'occupation financière : 85,75% contre 89,16%). L'année en cours sera encore une année difficile en raison soit de départs annoncés soit de renégociations délicates afin de conserver nos locataires. Nous remarquons cette année qu'une vacance « conjoncturelle » notamment à Rueil ou à Paris, donc en principe résorbable en 2011, s'ajoute à une vacance plus « structurelle » de biens situés dans des zones de seconde catégorie en province ou en seconde couronne parisienne.

### RESULTATS ET DISTRIBUTION

L'évolution des produits locatifs et du résultat comptable de l'exercice s'établit à 43,21 € par part contre 47,22 € en 2009 (soit une diminution de 8,21%).

La distribution s'est élevée à 43,50 €, contre 40,50 € l'an dernier (soit + 7,41%), majoration assurée par un léger prélèvement sur le « report à nouveau ». Malgré une conjoncture toujours difficile en 2011, l'actuel montant du report à nouveau (5 mois de distribution) devrait permettre une distribution satisfaisante, nettement supérieure à des placements sécurisés.

L'évolution favorable du prix des parts au cours de l'exercice illustre un regain de confiance justifié dans la stratégie résolue mais prudente d'amélioration de la qualité de notre patrimoine et dans une gestion toujours plus rigoureuse.

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 31 mars 2011,

Le Président du Conseil de Surveillance  
Philippe ABEL



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT GÉNÉRAL

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 2010, 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 13 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1 - 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.

#### 2 - 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.

#### 3 - 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 15 mars 2011

Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associés  
Brigitte DRÈME



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### 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.214-76 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

#### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées 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 2010, cette commission s'élève à 2 212 587 euros ;
- une commission de souscription de 7,75% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2010, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 9 juin 2010, la société de gestion est rémunérée par :

- une commission d'arbitrage de 2,5% des investissements hors-taxes, droits et frais inclus. Au titre de l'exercice 2010, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre ;
- une commission d'investissement de 2% hors taxes du prix d'achat, droits et frais inclus. Au titre de l'exercice 2010, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associés  
Brigitte DRÈME



## LES RÉSOLUTIONS

### RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 JUIN 2011

#### 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 2010 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 214-76 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 2010 à :

- valeur comptable : 236 677 149 euros, soit 617,61 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 284 610 871 euros, soit 742,69 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 327 395 028 euros, soit 854,34 euros pour une part.

#### Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 16 560 669,53 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 6 987 390,70 euros, forme un revenu distribuable de 23 548 060,23 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 16 656 526,62 euros,
- au report à nouveau, une somme de 6 891 533,61 euros.

#### Cinquième résolution

Le mandat de l'expert immobilier arrivant à échéance, l'assemblée générale renouvelle FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'expert immobilier est nommé pour une période de quatre exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

#### Sixième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire, 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 vingt cinq millions d'euros (25 000 000 €).

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à utiliser des facilités de caisse, dans la limite de vingt cinq millions d'euros (25 000 000 €).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

#### Septième 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.214-116 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 2011.

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.

#### Huitième 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 : 147, boulevard Haussmann - 75008 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  
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

