



ATOUT PIERRE
DIVERSIFICATION

SCPI
CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



RAPPORT
ANNUEL
2012



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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Membres du Conseil :

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

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

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	page 1
Les données essentielles	page 4
Le patrimoine immobilier	page 5
Les résultats et la distribution	page 10
Le marché des parts	page 12

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 14
L'annexe aux comptes annuels	page 17

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers	page 24
-----------------------------------------------	---------

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 25

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 26

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général	page 27
Le rapport spécial	page 28

LES RÉOLUTIONS

page 29



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2012.

- La croissance de l'économie française ralentit fortement et a été nulle sur l'ensemble de l'année 2012, contre 1,7% en 2011.

Parallèlement, la consommation des ménages a également enregistré une stagnation, après + 0,2% en 2011. Elle fait ainsi preuve d'une relative résistance, ni progression ni effondrement, en dépit d'une progression sensible du taux de chômage (9,9%) et d'une augmentation des prélèvements obligatoires.

Le pouvoir d'achat a été écorné par les hausses successives des impôts, et a reculé, pour la première fois depuis 1984, en moyenne de 0,4% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette baisse a cependant été amortie par la diminution du taux d'épargne des ménages.

La relative résistance de la demande en France, soutenue par la réduction du taux d'épargne moyen (16% en 2012 contre 16,2% en 2011), devrait perdurer au premier semestre 2013. Ainsi, la plupart des prévisionnistes anticipent un léger rebond du PIB début 2013 (+ 0,1% par trimestre), ce qui écarterait deux trimestres consécutifs négatifs qui définissent une récession. Toutefois, une croissance présentant des chiffres négatifs ou positifs aussi près de zéro ne fait que refléter une activité qui s'installe dans la stagnation.

Alors que le volume des transactions en immobilier d'entreprise avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le second semestre a marqué un repli significatif des volumes investis. Au total, sur l'année, ces derniers avoisinent 15 milliards d'euros.

En matière d'immobilier de bureaux, le volume des transactions, concentrées à 80% en Ile-de-France, s'établit à environ 10 milliards d'euros, en diminution de 10% par rapport à 2011.

Ce sont les grosses transactions, majoritairement le fait de fonds souverains, qui ont permis d'atteindre ce volume d'investissement encore conséquent : 38 transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 53% du volume total, et 9 opérations totalisent 3 milliards d'euros soit le quart du marché francilien. Le nombre de transactions inférieures à 25 millions d'euros, a été élevé (372). En revanche, pour les volumes intermédiaires (de 25 à 100 millions d'euros) le marché a été très étroit. La taille moyenne des opérations est de l'ordre de 30 millions d'euros. Il faut par ailleurs souligner l'effondrement des opérations pour compte propres (- 69%), et la quasi disparition d'opérations de VEFA en blanc (4% des volumes investis).

Les investisseurs recherchent presque exclusivement des produits dits « Core », à la localisation attractive et aux revenus locatifs stables. Ainsi le volume d'investissement dans le quartier central des affaires (QCA) parisien représente 60% du volume total investi en bureaux, proche du record historique de 2007 (6 milliards d'euros). A l'inverse les actifs secondaires en termes de localisation, de situation locative ou technique sont délaissés.

L'appétence pour les meilleurs actifs maintient une forte pression sur les taux de rendement qui sont compris entre 4,50% et 5% dans Paris QCA, et qui peuvent descendre à 4,25%. En revanche, l'écart de taux avec les actifs secondaires s'accroît fortement. Mais dans la mesure où les vendeurs ne sont pas encore prêts à accepter des baisses de valeurs significatives, le nombre de transactions pour cette catégorie d'actifs est très faible.

Les marchés régionaux ne font pas exception, les investisseurs recherchent également les secteurs tertiaires les plus matures, et les actifs sécurisés d'un point de vue technique et locatif.

L'activité des transactions locatives a été soutenue en 2012, avec 2,3 millions de m² placés en Ile-de-France. Cependant, si l'on fait abstraction d'une transaction parisienne exceptionnelle du Ministère de la Défense, la demande placée serait en repli de 3%, signe d'une tendance à la stabilisation.

Les valeurs locatives restent globalement stables, mais avec des aménagements de loyer très présents (franchises de loyers pouvant atteindre 3 mois par année ferme de bail, travaux à la charge du bailleur, ...). Le loyer sur les actifs parisiens de très bonne qualité (loyer « prime »), soutenu par la rareté de l'offre, se négocie en fin d'année autour de 800 €/m²/an à Paris QCA. A La Défense, le loyer « prime » passe de 570 €/m² à 440 €/m². Pour la seconde main, le loyer moyen en Ile-de-France est à 321 €/m²/an en moyenne.

Le taux de vacance en Ile-de-France est de 7,3%, stable par rapport au début de l'année. Il y a cependant toujours des différences marquées selon les secteurs géographiques : Paris a le taux de vacance le plus faible avec 4,5%, alors que la boucle Nord, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret et la Première Couronne Nord affichent des taux de vacance supérieurs à 10%.

Le marché des commerces fait preuve d'un dynamisme certain : 3,6 milliards d'euros ont été investis sur ce segment dans l'année, soit une augmentation de 9% sur un an et une part de marché en hausse, proche de 25%.

→



ÉDITORIAL

L'engouement des investisseurs pour le commerce reflète l'appétit d'acteurs long-terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : le commerce de proximité et les grandes artères commerçantes.

De fait, le segment le plus animé du marché, avec environ les deux-tiers des montants investis, demeure les pieds d'immeubles en centre-ville. Les SCPI et les investisseurs privés ont été particulièrement actifs sur ce marché. La forte demande sur ces actifs et l'offre très réduite ont eu pour conséquence un resserrement des taux de rendement immobiliers « prime », désormais proches de 4%.

Les montants investis dans les centres commerciaux ont été divisés par deux par rapport à 2011, à 253 millions d'euros. Les grandes foncières, SIIC en particulier, ont poursuivi leur stratégie de recentrage sur des segments spécifiques du marché. Ainsi, Klépierre a cédé Nîmes Etoile à BNP Paribas REIM, et Altarea a cédé Grand Tour 1 et 2 à CILOGER pour un peu plus de 80 millions d'euros. Toujours très recherchés par les investisseurs, les centres commerciaux « prime » ont vu leurs taux se stabiliser juste en-dessous de 5%. Quant aux parcs d'activités commerciales, les plus recherchés sont les actifs les mieux situés, dotés de baux longs avec des locataires de qualité, ou des produits de nouvelle génération plus qualitatifs que les « boîtes à vendre » qui demeurent rares sur le marché. Aussi, les taux de rendement immobiliers des parcs d'activités commerciales « prime » sont passés sous la barre des 6%.

Concernant le marché locatif, la hausse de l'indice ICC s'est stabilisée, avec une augmentation annuelle de seulement 1,4%. Néanmoins, la situation de trésorerie reste dégradée tant dans les commerces de détail généralistes que spécialisés.

Dans ce climat de recherche exacerbée de la qualité, à l'instar des investisseurs, les enseignes ont confirmé leur attrait pour les actifs présentant une certaine garantie en termes de flux et de chiffre d'affaires (commerces de pied d'immeuble bien placés dans les grandes villes de France et dans les grands centres commerciaux à dimension régionale).

Les zones 1 bis, attractives et aux loyers un peu moins élevés, tirent leur épingle du jeu, tandis que les emplacements les moins attractifs souffrent énormément. Quant au nombre de nouveaux projets, il s'est drastiquement réduit.

- Les chiffres nationaux de l'année 2012 du marché des SCPI font ressortir un niveau de collecte dans la lignée de ces dernières années.

Le niveau de collecte nette, à 2,5 milliards d'euros réalisés par 150 SCPI, est toutefois en léger tassement par rapport à l'année 2011 qui avait établi un record historique à 2,79 milliards d'euros.

Ce ralentissement en « trompe-l'œil » est imputable

aux SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier, qui ont connu un net recul de collecte, à 83 millions d'euros contre 624 millions d'euros en 2011 (- 87%).

A contrario, les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui restent décorréées de la volatilité des marchés financiers et offrent un couple rendement-risque attrayant, ont atteint un niveau record, avec 2,3 milliards d'euros de collecte nette, soit une progression de près de 11% par rapport à l'année précédente (+ 11% pour les classiques diversifiées, +10% pour les murs de commerces).

Le volume du marché secondaire, avec 403 millions d'euros échangés, connaît une légère progression de 2,3%. Le taux de rotation des parts se limite à 1,1%, représentatif de l'attractivité durable des SCPI auprès des associés, et aucune tension n'est perceptible sur la liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,6% par rapport au début de l'année, et s'établit à 27,3 milliards d'euros.

- Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion de place quant aux calculs et publications des principaux indicateurs des SCPI a été menée par les sociétés de gestion regroupées au sein de l'ASPIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Une nouvelle méthodologie de calcul concernant les indicateurs de performances, notamment le taux d'occupation financier et le ratio de distribution, est ainsi applicable à compter du 1^{er} janvier 2013 pour les données de l'exercice 2012 et des suivants, l'AMF étant fondée à vérifier son respect par les sociétés de gestion.

Dans la mesure où les taux d'occupation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION communiqués étaient déjà conformes à la nouvelle méthodologie de calcul, c'est-à-dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclure d'immeubles pour quelque raison que ce soit, cela n'a pas entraîné de distorsion dans la publication de ces taux. Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur moyen de ladite année. Le taux 2012 est calculé sur les bases de la distribution 2012 et du prix acquéreur moyen pondéré du marché secondaire organisé.

Autre indicateur préconisé, le taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2012. Il est indiqué dans le présent rapport pour des durées de 5 ans, 7 ans, 10 ans et 15 ans.

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



ÉDITORIAL

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de près de 1% à périmètre constant (1,16% en intégrant deux actifs qui ont fait l'objet de travaux d'extensions). En tenant compte des cessions de locaux non stratégiques effectuées durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 21% à son prix de revient.
- Les arbitrages d'actifs non stratégiques ou matures ont été poursuivis. Ainsi, durant l'exercice, quatre actifs, très majoritairement vacants, à usage de bureaux et d'activités, ont été cédés pour un montant total de 3 110 000 euros. Dans un contexte de marché de l'investissement qui demeure très concurrentiel et focalisé sur les actifs peu risqués, les fonds provenant de ces arbitrages, combinés avec l'autorisation donnée par l'Assemblée générale de recourir à une facilité de caisse et à un emprunt, permettent d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier. Représentatif de cette stratégie, l'espace commercial Grand Angle à Montreuil (93), qui remodèle le nouveau centre-ville de cette commune, a été livré en décembre 2012. A la clôture de l'exercice, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en surinvestissement à hauteur de 14,6 millions d'euros.
- Résultat du travail en profondeur de gestion immobilière, et d'autre part des cessions d'actifs évoquées précédemment, le taux d'occupation financier s'est significativement amélioré en dépit d'une conjoncture morose, s'établissant à 90,30% au quatrième trimestre 2012 contre 88,06% au quatrième trimestre 2011.
- Sur le marché secondaire organisé, le prix d'exécution a progressé de 2,3% entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012. S'il enregistre toutefois en termes de prix moyen annuel une consolidation annuelle de 6,5%, sur cinq ans, soit depuis 2007, ce prix moyen est en augmentation de près de 29%.
- Le revenu brut distribué a été augmenté pour la quatrième année consécutive. Ainsi, pour un associé présent au 1^{er} janvier 2012, la distribution par part s'établit à 45,30 euros (y compris une distribution supplémentaire de 1,5 euro en fin d'exercice), à comparer au montant de 44,50 euros distribué en 2011, soit une progression de 2%. Par ailleurs, hors distribution supplémentaire, le revenu brut par part, qui était de 10,50 euros durant les deux premiers trimestres, a été augmenté de 8,6% sur les deux derniers trimestres de l'année.
- Le taux de distribution pour 2012 (distribution 2012/prix acheteur moyen 2012) s'élève en conséquence à 6,01%. Par ailleurs, le niveau des réserves, à un peu plus de 5 mois de distribution, permet de continuer à envisager sereinement les prochains trimestres, et ce en cas de persistance

d'un environnement économique difficile qui s'avère probable.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 8,64% sur sept ans, 9,96% sur dix ans et 10,89% sur 15 ans, proches ou en ligne avec les taux nationaux calculés sur ces périodes pour les SCPI « classiques diversifiées » (respectivement 8,68%, 11,32% et 10,85%).
 - C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier. A la fin de l'année 2012, les OPCI destinés aux professionnels (OPCI dits à Règles de Fonctionnement Allégées) sont au nombre de 187 et représentent 26 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Sept OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2012. Au 31 décembre 2012, l'encours de ces OPCI avoisine le milliard d'euros.
- L'assemblée générale extraordinaire d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en date du 30 juin 2011, a approuvé à 96,02% une résolution visant au maintien de votre société sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCI.
- A la suite de la récente crise financière, les instances européennes ont émis une Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), portant sur les gestionnaires de fonds. La définition des fonds concernés a été conçue de manière large afin d'englober l'ensemble des structures d'investissement existant au sein de l'Union Européenne, et soumettre leurs gestionnaires à un ensemble de règles homogènes. A ce titre, les SCPI sont concernées par la Directive, dont l'entrée en application est prévue en France le 22 juillet 2013.

Les exigences introduites (conditions d'agrément, dispositifs de conformité et de contrôle, règles de bonne conduite, ...) portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, et non sur les fonds eux-mêmes. Il n'en demeure pas moins que certaines dispositions pourraient impacter directement les SCPI, notamment en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. CILOGER vous tiendra informé au cours de l'année 2013 des modalités d'application de la Directive, et des conséquences éventuelles sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1987
- Capital fermé depuis :	1994
- Terme statutaire :	2086
- Nombre d'associés :	16 308
- Nombre de parts :	383 216
<hr/>	
- Capital social :	176 279 360 €
- Capitaux propres :	237 278 974 €
- Capitaux collectés :	196 016 008 €
<hr/>	
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	710,26 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	299 291 696 €
- Parts en attente de vente :	0,15% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	12 704 parts pour 9 570 483 €

PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	96
- Nombre de baux :	263
- Surface :	146 860 m²
- Taux moyen annuel d'occupation financier :	89,42%
- Taux d'occupation financier au 31/12 :	90,30%
- Taux moyen annuel d'occupation physique :	87,42%
- Taux d'occupation physique au 31/12 :	87,42%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2012 :	28 516 122 €
dont loyers :	22 205 625 €
- Résultat de l'exercice :	17 977 539 €
	soit 46,91 € par part
- Revenu distribué :	17 359 685 €
	soit 45,30 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

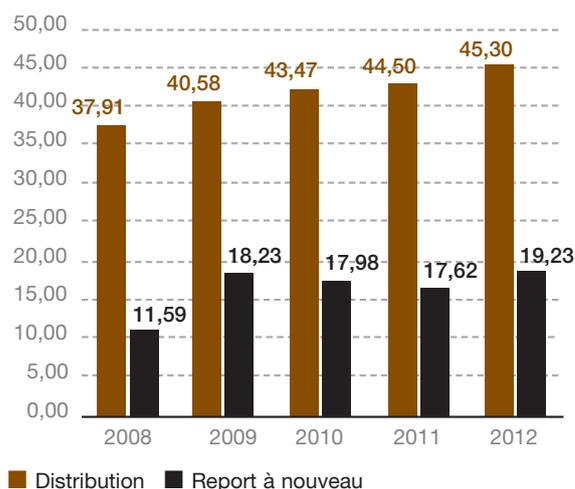
- Taux de distribution/ valeur de marché 2012 :	6,01%
- Variation du prix acquéreur moyen :	- 6,54%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2002-2012) :	9,96%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1997-2012) :	10,89%

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	237 278 974	619,18
Valeur vénale / expertise	296 439 020	773,56
Valeur de réalisation	293 936 351	767,03
Valeur de reconstitution	338 553 464	883,45

REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

en euros depuis 5 ans

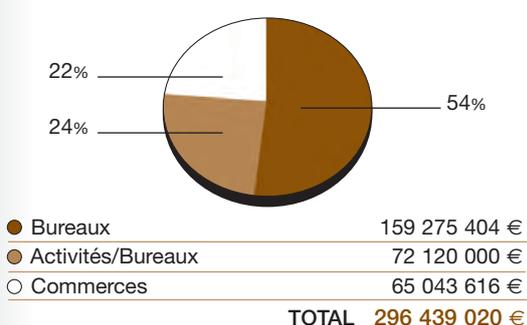


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

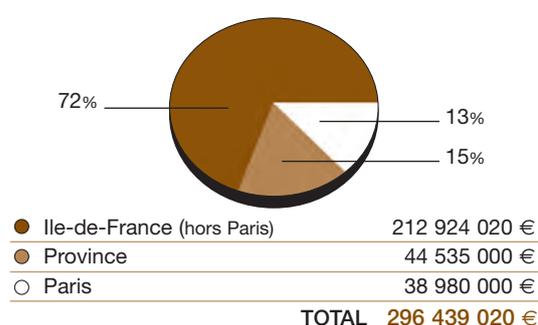
Le patrimoine d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2012 de 96 immeubles pour une superficie de 146 860 m², localisés en valeur vénale à 85% en Ile-de-France et 15% en province.

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

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE
en % de la valeur vénale



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE
en % de la valeur vénale



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les cessions

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2012.

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 quatre actifs, en tout ou partie vacants ou avec des horizons d'améliorations limités, pour un prix de vente total de 3 110 000 euros.

• Les Ulis (91) : Hightech 4

Il s'agit d'un ensemble de bureaux/activités acquis en 1987 en indivision, et sur lequel deux cessions avaient déjà été effectuées en 2011. Un acte de vente, portant sur un lot vacant de 253 m², a été signé le 13 avril 2012, pour un prix net vendeur de 250 000 euros. Cette cession fait ressortir une plus-value comptable de 70 325 euros, soit 39% par rapport au prix de

revient (179 675 euros). Compte tenu d'un impôt sur les plus-values de 6 726 euros, la plus-value nette est de 63 599 euros, soit 35% par rapport au prix de revient.

La vente lot par lot sera poursuivie sur ce site, qui représente encore 1 740 m² pour un prix de revient de 1,21 million d'euros.

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

Il s'agit d'un bâtiment à usage mixte de bureaux et activités, acquis en 1991 et situé dans une zone à majorité pavillonnaire. Une première cession sur ce site a déjà été réalisée en 2011.

Un acte de vente a été signé le 28 juin 2012, pour un prix net vendeur de 710 000 euros correspondant à deux lots vacants (de 576 m² et 144 m²).

Cette cession fait ressortir une plus-value comptable de 59 362 euros, soit 9% par rapport au prix de revient (650 638 euros). Compte tenu d'un impôt sur les plus-values de 2 460 euros, la plus-value nette est de 56 902 euros soit 8,7% par rapport au prix de revient. La vente lot par lot sera poursuivie sur ce site, qui représente encore 1 382 m² pour un prix de revient de 1,26 million d'euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

• Noisy-le-Sec (93) : 97, rue du Parc

Il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités de 1 482 m², vacant à près de 80%, acquis en 1985. L'acte authentique de vente a été signé le 28 septembre 2012 pour un prix de 1 200 000 euros net vendeur. Cette cession fait ressortir une plus-value comptable de 285 306 euros, soit 31% par rapport au prix de revient (914 694 euros). Compte tenu d'un impôt sur les plus-values de 18 739 euros, la plus-value nette est de 266 567 euros soit 29% par rapport au prix de revient.

• Saint-Herblain (44) : Héliopolis

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 1 152 m² acquis en 1990, vacant à 90%. L'acte authentique a été signé le 15 octobre 2012 pour un prix de 950 000 euros net vendeur.

Cette cession fait ressortir une plus-value comptable de 5 498 euros, soit 0,6% par rapport au prix de revient (944 502 euros). Par ailleurs, la cession de cet actif permettra d'économiser un montant de charges non récupérables.

Les quatre opérations présentent de manière consolidée une plus-value de 420 491 euros, soit 392 566 euros après imposition des plus-values. Un impôt sur les plus-values immobilières d'un montant total de 27 925 euros a été acquitté (sites de Noisy-le-Sec, Les Ulis et Voisins-le-Bretonneux).

Enfin, il faut signaler, dans le cadre des ventes à la découpe opérées sur l'immeuble sis à Voisins-le-Bretonneux, la signature d'une promesse de vente sur un lot de 258 m², sous la condition suspensive de l'obtention pour l'acheteur d'un financement. Le prix négocié est de 245 000 euros.

Les acquisitions

Au 1^{er} janvier 2012, ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION était en situation de surinvestissement autorisé par l'Assemblée générale à hauteur de 7,7 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.

Si aucun nouvel investissement n'a été opéré durant l'exercice, l'espace commercial Grand Angle à Montreuil (93) a été livré à la SCPI le 6 décembre 2012, et a ouvert au public le 7 décembre 2012.

Acquis en indivision le 7 octobre 2010, cet espace commercial, novateur dans sa conception de « shopping à ciel ouvert », bénéficie d'une situation stratégique et façonne le nouveau centre-ville de Montreuil. Organisé autour de trois places et de trois rues piétonnes, il propose, sur 11 000 m² et une trentaine de boutiques, une offre commerciale de qualité et diversifiée (grande surface alimentaire, prêt-à-porter, restaurants, services, ...).

Le prix d'acquisition, de 56,7 millions d'euros, représente pour ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION un investissement de l'ordre de 17,6 millions d'euros compte tenu de sa quote-part (31%).

Au 31 décembre 2012, 91% des surfaces commerciales sont commercialisées, ce qui correspond à 87% du loyer total prévisionnel. Plusieurs baux sont en cours de discussion pour le premier semestre 2013, et dans l'attente, une garantie locative a été négociée avec le promoteur.

Cet investissement s'inscrit dans une démarche environnementale et énergétique active en ayant obtenu la certification « Very good » du standard international de performance environnementale BREEAM. Il viendra renforcer la sécurité patrimoniale et locative du portefeuille immobilier.

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

En liaison avec les arbitrages réalisés et le solde négatif du tableau d'emploi des fonds autorisé par l'Assemblée générale, CILOGER poursuit la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice 2012, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en situation de surinvestissement à hauteur de 14 650 256 euros.

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

de la SCPI, la trésorerie disponible, des facilités de caisse (15 M€ maximum), et des emprunts (30 M€ maximum). Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts. Durant l'exercice, le recours à la facilité de caisse n'a pas été utilisé et aucun emprunt n'a été contracté.

En euros	Total au 31/12/2011	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	244 799 037		244 799 037
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 4 840 398	392 566	- 4 447 831
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 4 050 234	-	- 4 050 234
- Achat d'immeubles	- 255 767 987	- 10 052 026	- 265 820 013
+ Vente d'immeubles	18 570 656	2 689 509	21 260 165
- Frais d'acquisition	- 6 382 461	-	- 6 382 461
- Divers (1)	- 8 919	-	- 8 919
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 7 680 306	- 6 969 951	- 14 650 256

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	244 559 847		
Valeur comptable nette	244 559 847		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	296 439 020		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	244 559 847	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 4 778 205	-	-
- Autres éléments d'actifs	- 2 502 669	- 2 502 669	- 2 502 669
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		296 439 020	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			314 818 239
- Commission de souscription			26 237 893
TOTAL GLOBAL	237 278 974	293 936 351	338 553 464
NOMBRE DE PARTS	383 216	383 216	383 216
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	619,18	767,03	883,45



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	Prix de revient au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2011 en euros	Variation hors droits 2012/2011 en %
Bureaux	127 756 068	156 695 000	22,65	166 410 090	156 485 000	0,13
Bureaux - Activités	62 345 584	72 120 000	15,68	76 591 440	73 910 000	- 2,42
Bureaux - Commerces	5 987 461	8 450 000	41,13	8 973 900	8 050 000	4,97
Commerces	48 470 734	59 174 020	22,08	62 842 809	39 575 000	49,52
Commerces - En cours	-	-	-	-	8 638 615	-
TOTAUX	244 559 847	296 439 020	21,21	314 818 239	286 658 615	3,41

Compte tenu des opérations immobilières de l'exercice, la valeur du patrimoine a augmenté de 3,41%.

Dans un contexte marqué par des indicateurs économiques français globalement mal orientés, votre SCPI, très majoritairement composée de bureaux, continue à faire preuve d'une capacité de résistance, grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine.

A périmètre constant (hors cessions et acquisition, et hors deux actifs qui ont fait l'objet d'extensions),

la valorisation du patrimoine enregistre une progression de 0,92% (1,16% en intégrant les deux actifs qui ont fait l'objet d'extensions).

Au 31 décembre 2012, les valeurs d'expertise hors droits (valeur vénale) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, compte tenu des opérations de l'année, sont respectivement supérieures de 21% et 29% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2012 présente un solde négatif de relocations de 1 765 m², hors cessions et renouvellements. Des relocations significatives et les arbitrages réalisés ont permis de stabiliser le taux d'occupation physique à 87,42%, et d'améliorer très sensiblement le taux d'occupation financier de plus de deux points sur l'année, de 88,06% à 90,30%. Cette nette progression, fruit du travail de gestion immobilière et de la stratégie d'arbitrages, ne doit cependant pas négliger l'impact fragilisant de la conjoncture actuelle.

L'année 2012 a continué de révéler des mouvements locatifs largement influencés par des seules problématiques budgétaires, malheureusement parfois à court terme sans prendre en compte les autres facteurs afférents à un immeuble ou une localisation.

Dans des conditions de marché qui restent favorables

aux utilisateurs, les renégociations de baux et les mesures d'accompagnement perdurent (congé préventifs pour garder la souplesse de partir, réductions de surfaces, discussions sur le bail et ses modalités d'application, franchises locatives qui peuvent atteindre plus de trois mois par année d'engagement, ...).

Durant l'exercice, l'entrée dans le patrimoine d'un nouvel actif immobilier en fin d'année (Montreuil), et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 146 860 m² contre 148 941 m² à la fin de l'exercice 2011.

Locations et libérations

L'activité locative de l'année 2012 fait ressortir un solde négatif de 1 612 m² entre les libérations (10 204 m²), et les relocations (8 592 m²), hors renouvellements de baux (6 839 m²) et cessions d'actifs (3 622 m²).



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Les départs, qui ont concernés 30 baux, sont concentrés à 55% sur huit sites, pour une surface moyenne de 705 m² : 1 468 m² d'activités à Chilly-Mazarin, 657 m² d'activités à Villepinte, 644 m² de bureaux à Gentilly, 644 m² de bureaux à Boulogne-Billancourt, 640 m² de bureaux à Montigny-le-Bretonneux, 588 m² de bureaux à Villa Thoreton Paris 15^{ème}, 580 m² de bureaux à Saint-Cloud et 415 m² de bureaux à Issy-Les-Moulineaux.

Parallèlement, les prises à bail, qui ont concerné 29 locataires, sont concentrées à 50% sur cinq sites, pour une surface moyenne voisine de 860 m². L'opération la plus significative porte sur la relocation de 1 808 m² d'activités et 340 m² de bureaux (vacants depuis 2009) à Chilly-Mazarin (91) à l'une des plus importantes sociétés de services industriels au monde, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes et un loyer identique à celui du locataire sortant.

Il faut également souligner le bail signé sur l'immeuble « Les Aralias » sis à Villepinte (93), où 1 430 m² ont été reloués à l'un des principaux constructeurs européens de véhicules utilitaires. Assortie de travaux d'aménagements de 370 K€, cette opération permet de pérenniser les revenus locatifs avec un bail de 6 ans fermes sans diminution du loyer sortant.

Par ailleurs, les principaux renouvellements ont concerné 5 738 m² répartis sur six sites. Il convient de noter les renouvellements de 6 ans fermes, à un distributeur alimentaire d'envergure internationale, de 2 003 m² de commerces à Dreux (28) et à Evreux (27), pour lesquels des extensions de 446 m² ont été réalisées.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2012 s'établissent à 18 483 m², en léger recul par rapport au début d'année (18 605 m²), les congés ayant été compensés par les cessions de surfaces vacantes. A cette même date, les surfaces vacantes de plus de 1 000 m² ont diminué, et restent concentrées sur trois actifs : Montigny-le-Bretonneux (78) (2 650 m² d'activités-bureaux), Villeurbanne (69) (1 601 m² de bureaux-activités), et Toulouse (31) (1 484 m² de bureaux).

Les taux d'occupation financier et physique

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités

d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. **Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.**

Il s'établit en progression, à 90,3% au quatrième trimestre 2012, contre 88,06% au quatrième trimestre 2011. En moyenne sur l'année, il se fixe également en nette hausse, à 89,42% contre 86,55% 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 87,42% sur l'exercice, contre 84,82% l'année précédente, et stable par rapport au taux de la fin de l'année 2011 (87,4%).

Les travaux

Les travaux d'entretien du patrimoine ou de rénovation, destinés à attirer de nouveaux locataires ou à maintenir les locataires en place, ont été poursuivis. Ainsi, au cours de l'année 2012, près de 1,5 million d'euros de travaux de toiture, climatisation, et de rénovation ont été réalisés.

Les principaux travaux, supérieurs unitairement à 100 K€ sont les suivants :

- 543 K€ à Rueil-Malmaison (92) - Les Colonnades : création d'escaliers de secours, mises aux normes ascenseurs, rénovation de certains locaux ;
- 530 K€ à Paris 15^{ème} - Villa Thoreton : rénovation de l'ensemble des locaux suite au congé du locataire, installation de la climatisation, rénovation des ascenseurs, accès PMR ;
- 450 K€ à Noisy-le-Grand (93) : travaux de rénovation et installation de la climatisation dans certains des locaux ;
- 163 K€ à Saint-Quentin-en-Yvelines (78) : installation de la climatisation ;
- 161 K€ à Bois-d'Arcy (78) : travaux d'étanchéité ;
- 123 K€ à Lyon - Gerland (69) : travaux d'étanchéité ;
- 110 K€ à Tarnos (40) : réfection de la toiture.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 388 487 euros. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2012 est une charge de 147 519 euros.

Suite à l'arrêt de la Cour d'Appel de Lyon rendu le 20 décembre 2012, les liquidateurs de Comareg ont été déboutés de leurs contestations de saisies au Tribunal de Commerce.

Les perspectives

La situation économique actuelle et ses faibles perspectives vont continuer de peser.

Il y a peu d'activité sur le marché de la location, les entreprises étant dans l'expectative de nouveaux contrats.

Néanmoins, en 2013, les arbitrages d'actifs matures, les travaux d'accompagnement fidélisant les locataires en place et la recherche de nouveaux locataires stables seront poursuivis.

Concernant l'éco-performance des immeubles gérés pour le compte d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, CILOGER est engagée depuis plusieurs mois dans un travail d'évaluation des performances énergétiques moyenne de certains actifs du patrimoine immobilier.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le revenu distribué a été augmenté pour la quatrième année consécutive. Afin de ne pas accroître outre mesure les réserves de la SCPI, qui représentent encore un peu plus de 5 mois de distribution, une distribution supplémentaire de résultat a été décidée. Ainsi, pour un associé présent au 1^{er} janvier 2012, la distribution par part s'établit à 45,30 euros, à comparer au montant de 44,50 euros distribué en 2011, soit une progression de 1,8%.

Le résultat de l'année s'élève à 17 977 539 euros, en progression de 6,3% par rapport à l'exercice précédent.

Le revenu brut par part, qui était de 10,50 euros durant les deux premiers trimestres, a été augmenté de 8,6% sur les deux derniers trimestres de l'année.

Par ailleurs, afin de ne pas augmenter plus que nécessaire les réserves et de trouver un juste équilibre entre distribution et réserves, une distribution supplémentaire de fin d'exercice de 1,50 euro par part a été

décidée, en concertation avec votre Conseil de surveillance. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2012 s'établit à 45,30 euros par part (43,80 euros + distribution exceptionnelle de 1,50 euro), en progression de près de 2% par rapport à l'exercice 2011. A l'échelon national, la progression des revenus distribués en 2012 pour les SCPI classiques diversifiées est de 1,9%.

Depuis l'exercice 2008, le revenu annuel distribué a progressé de 19,5%.

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

Ainsi, au 31 décembre 2012, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 7 369 382 euros, soit 19,23 euros par part, ce qui représente 5,1 mois de distribution.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux 2012 de distribution sur la valeur de marché (DVM) augmente nettement à 6,01% (5,52% en 2011), conséquence combinée de la hausse de la distribution et de la consolidation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Il est nettement supérieur au taux qui ressort des statistiques nationales des SCPI classiques diversifiées à 5,24%.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2012/prix acquéreur au 31/12/2012) s'établit à 5,80%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également attractive sur le long terme.

Les taux sont de 9,81%, 8,64%, 9,96% et 10,89% pour des périodes de respectivement 5 ans, 7 ans, 10 ans et 15 ans. Ils sont à comparer avec les taux qui ressortent pour l'ensemble des SCPI classiques diversifiées qui s'établissent pour ces mêmes périodes à respectivement 6,19%, 8,68%, 11,32%, et 10,85%.

Comparé aux principales classes d'actifs, si le TRI à 10 ans d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est inférieur aux foncières cotées (15,50%) et l'or (13,40%), il reste nettement supérieur à celui des actions françaises (7,01%), des Sicav obligataires (4,20%), du livret A (2,40%) des Sicav monétaires (1,9%) ou de l'ensemble des SCPI d'entreprise (9,4%). Sur 7 ans, seul l'or avec un TRI de 15% affiche une performance supérieure, et sur 15 ans seules les foncières cotées (14,2%) offrent une performance supérieure.

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2008	608,08	37,91	616,83	6,15%	11,59
2009	591,58	40,58	616,77	6,58%	18,23
2010	670,76	43,47	756,20	5,75%	17,98
2011	809,31	44,50	806,04	5,52%	17,62
2012	763,12	45,30	753,34	6,01%	19,23

(1) Avant prélèvement à la source sur les loyers anglais (jusqu'à l'exercice 2010 inclus).

(2) Il s'agit de la moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(3) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'achat moyen 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

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire, qui avait marqué une pause en 2011 en consolidant de 5,7%, s'est redressé légèrement de 2,3% au cours de l'exercice 2012. En termes de prix moyen annuel, il enregistre une diminution de 6,5% par rapport à 2011, revenant quasiment à son niveau de 2010. Toutefois, depuis 2007, le prix moyen a progressé de près de 29%.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées progresse très significativement de 54% par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 8 246 parts à 12 704.

En termes de montants de transactions, la tendance est également favorable, passant de 6 646 645 euros à 9 570 483 euros. Toutefois la baisse des prix au premier semestre fait évoluer le pourcentage dans des proportions inférieures, à 44%.

Le rapport ventes/achats, déséquilibré à 2,4 durant le premier semestre, a fait preuve d'un net rétablissement au second semestre en s'établissant en moyenne à 0,4, soit 1,3 sur l'ensemble de l'année. Cette inversion de tendance trouve principalement son origine dans un renforcement du courant acheteur (2 500 parts par mois en moyenne au second semestre contre 1 100 au premier semestre), et dans une moindre mesure, dans une diminution du nombre de parts à la vente (2 200 parts par mois en moyenne au second semestre contre 2 600 au premier semestre).

De fait, le prix d'exécution a consolidé de - 2% sur le premier semestre, à 680,00 euros (prix acheteur de 747,73 euros), à son niveau le plus bas depuis mai 2010.

Durant le second semestre, il est entré dans une phase de reprise progressive, terminant l'année à 710,26 € (prix acheteur de 781,00 €), soit une augmentation annuelle de 2,3%.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Ainsi, en termes de prix d'achat moyen, une variation de - 6,5% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2011, les prix fixés au premier semestre 2012 étant globalement en deçà de ceux des neuf premiers mois de l'exercice précédent.

Toutefois, sur cinq ans, soit depuis 2007, l'analyse du prix moyen d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION fait ressortir une évolution positive de 28,8%.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI classiques diversifiées est de - 0,6% sur l'exercice.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 7% par rapport à la valeur de réalisation 2012 (767,03 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 12% par rapport à la valeur de reconstitution 2012 (883,45 euros par part).

Le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste très modéré et ne représente que 0,15% des parts en circulation, contre 0,59% à la clôture de l'exercice 2011. Il faut par ailleurs noter que 86% des parts en vente ont été inscrites lors d'un exercice antérieur à 2012 (60% en 2011).

Le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de parts de 3,32% (4,41% en intégrant les cessions de gré à gré). A l'échelon national, le taux de rotation est de 1,50% pour les SCPI classiques diversifiées.

Sur le marché secondaire de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, 4 174 parts ont été échangées (10 transactions) pour un montant total hors droits de 2 919 790 euros, soit 699,52 euros par part. A noter qu'une transaction entre deux personnes morales représente à elle seule 4 081 parts.

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 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2008	7 886	2,06%	3 106	213 362
2009	9 334	2,44%	389	201 857
2010	8 596	2,24%	921	266 332
2011	8 301	2,17%	2 261	303 563
2012	16 892	4,41%	593	415 277

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

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2008	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2009	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2010	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2011	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2012	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Lors de la fusion du 28 juin 2002, PIERRE ECUREUIL a absorbé les Sociétés PIERRE POSTE et COMPTA-PIERRE avec effet rétroactif au 1^{er} 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 : 460,00 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2008	176 279 360	-	383 216	17 375	-	591,58
2009	176 279 360	-	383 216	17 038	-	670,76
2010	176 279 360	-	383 216	16 755	-	809,31
2011	176 279 360	-	383 216	16 538	-	763,12
2012	176 279 360	-	383 216	16 308	-	781,00

(1) 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 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	244 559 847	296 439 020	228 413 946	278 020 000
Immobilisations en cours	-	-	8 783 385	8 638 615
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 4 778 205	-	- 4 562 412	-
Autres provisions pour risques et charges	- 191 499	- 191 499	- 227 210	- 227 210
TOTAL I	239 590 144	296 247 521	232 407 709	286 431 405
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	213 857	213 857	204 856	204 856
Créances				
Locataires et créances rattachées	2 138 838	2 138 838	3 091 556	3 091 556
Autres créances	32 932 023	32 932 023	31 616 423	31 616 423
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 756 742	- 1 756 742	- 1 887 854	- 1 887 854
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	4 500 000	4 500 000	9 000 000	9 000 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	9 078 612	9 078 612	9 543 218	9 543 218
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 4 914 214	- 4 914 214	- 4 720 806	- 4 720 806
Dettes d'exploitation	- 44 209 321	- 44 209 321	- 42 986 548	- 42 986 548
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 2 016 946	- 2 016 946	3 860 845	3 860 845
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 294 223	- 294 223	-	-
TOTAL III	- 294 223	- 294 223	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	237 278 974		236 268 554	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		293 936 351		290 292 250

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	176 279 360	-	-	176 279 360
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	19 736 648	-	-	19 736 648
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 10 441 614	-	-	- 10 441 614
Primes de fusion	29 726 902	-	-	29 726 902
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 4 840 398	-	392 566	- 4 447 831
Réserves indisponibles	19 056 127	-	-	19 056 127
Report à nouveau	6 891 534	- 140 006	-	6 751 528
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	17 977 539	17 977 539
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 17 359 685	- 17 359 685
Résultat de l'exercice précédent	16 913 106	- 16 913 106	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 17 053 112	17 053 112	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	236 268 554	-	1 010 420	237 278 974

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2013



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		29 365 258		27 630 944
Produits de l'activité immobilière	28 516 122		27 214 265	
- Loyers	22 205 625		21 274 331	
- Charges facturées	6 310 498		5 939 934	
Produits des activités annexes	849 136		416 679	
Autres produits d'exploitation		1 445 567		2 889 103
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	519 598		731 807	
- Provisions pour grosses réparations	740 129		1 946 156	
- Provisions pour risques et charges	117 211		157 159	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	68 630		53 980	
Produits financiers		514 384		1 009 793
Produits exceptionnels		172 534		24 598
TOTAL DES PRODUITS		31 497 744		31 554 439
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		31 497 744		31 554 439

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		9 120 439		10 564 807
- Charges ayant leur contrepartie en produits	6 310 498		5 939 934	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	732 960		798 494	
- Grosses réparations	740 129		1 946 156	
- Autres charges immobilières non récupérables	1 336 853		1 880 223	
Charges d'exploitation		4 399 766		4 073 897
- Rémunération de la société de gestion	2 312 860		2 266 505	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	382 366		309 458	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	388 487		408 910	
- Provisions pour grosses réparations	955 921		670 239	
- Provisions pour risques et charges	81 500		142 684	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	278 632		276 100	
Charges financières		-		2 628
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		13 520 205		14 641 332
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		17 977 539		16 913 106
TOTAL GÉNÉRAL		31 497 744		31 554 439

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 21 juin 2012 autorisant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à recourir à l'endettement, une facilité de caisse a été mise en place pour un montant de 15 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012. 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'événements 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.

→

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 5 388 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 8 702 615 euros.

La facilité de caisse d'un montant de 15 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 21 juin 2012. Elle n'a pas été utilisée sur l'exercice.

Au 7 décembre 2012 la garantie locative sur l'opération de VEFA MONTREUIL s'applique pour les locaux n'ayant pas fait l'objet d'un bail commercial réitéré ou définitif sans condition suspensive ou résolutoire et n'ayant pas pris effet à la date de livraison pour un montant de 911 927 euros HT maximum à échéance du 6 juin 2014. Au 31 décembre 2012 la caution bancaire est de 278 085 euros TTC pour couvrir la garantie locative et de 426 567 euros TTC pour couvrir la réduction de prix sur les locaux non loués.

L'immeuble situé à VOISINS-LE-BRETONNEUX (78), fait l'objet d'une vente à la découpe. Dans ce cadre, une promesse de vente a été signée le 20 décembre 2012 sur un lot de 258 m², sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement moyennant un prix de 245 000 euros net vendeur.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2012
- Terrains et constructions	224 662 579	1 279 896	- 2 674 946	16 864 099	240 131 628
- Agencements et installations	3 751 367	691 416	- 14 563	-	4 428 220
- Immobilisations en cours	8 783 385	8 080 714	-	- 16 864 099	0
TOTAL actif immobilisé	237 197 331	10 052 026	- 2 689 509	0	244 559 848

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	127 756 068	156 695 000	128 167 116	156 485 000
- Bureaux - Activités	62 345 584	72 120 000	63 932 628	73 910 000
- Commerces	48 470 734	59 174 020	30 326 740	39 575 000
- Commerces - Bureaux	5 987 461	8 450 000	5 987 461	8 050 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	244 559 847	296 439 020	228 413 946	278 020 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	8 783 385	8 638 615
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	8 783 385	8 638 615
TOTAL GÉNÉRAL	244 559 847	296 439 020	237 197 331	286 658 615

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
Toulouse 31 - Parc Technologique de Basso Combo 11, rue Michel Labrousse	PR	1 484	1993	1 463 511	14 000	1 477 511	1 477 511
Saint-Herblain 44 1109, avenue Jacques Cartier - Bât 4	PR	930	1989	901 431	10 881	912 312	912 312
Saint-Herblain 44 1109, avenue Jacques Cartier - Bât 1	PR		vendu le 15 octobre 2012				944 502
Nantes 44 Technoparc de l'Aubinière 2, impasse des Jades - Bât 5	PR	749	1991	518 327	17 400	535 727	535 727
Nantes 44 Technoparc de l'Aubinière 18, impasse des Jades - Bât 14	PR	688	1991	609 796		609 796	609 796
Lyon 69007 85, boulevard du Parc d'Artillerie - Bât 2 & 3	PR	1 433	1985	1 250 082	15 135	1 265 217	1 263 385
Lyon 69007 87/89, boulevard du Parc d'Artillerie - Bât 4 & 5	PR	1 398	1986	1 067 143	25 599	1 092 742	1 092 742
Lyon 69007 112/118, rue Challemel Lacour - Bât 6 à 12	PR	2 323	1986	1 433 021	32 210	1 465 231	1 460 451
Lyon 69007 81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	1 037	2008	1 575 000	15 272	1 590 272	1 588 917
Paris 75001 - 336, rue Saint-Honoré	P	1 306	2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
Paris 75004 - 42, quai Henri IV	P	435	2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
Paris 75014 - 12, rue de Cabanis	P	945	1987	3 201 429		3 201 429	3 201 429
Paris 75014 - 31/35, rue Froidevaux	P	1 071	1990	6 511 965		6 511 965	6 511 965
Paris 75015 - 1, villa Thoréton	P	630	1988	1 676 939		1 676 939	1 676 939
Paris 75016 - 4, rue de Longchamp	P	390	1988	2 171 706	36 819	2 208 525	2 188 239
Paris 75019 - 61/87, boulevard Mac Donald	P	1 218	2005	2 408 750		2 408 750	2 408 750
Lognes 77 - 156, boulevard du Mandinet	IDF	4 021	1989	5 055 414	14 224	5 069 638	5 069 639
Montigny-le-Bretonneux 78 17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 161	1986	1 600 715	157 253	1 757 968	1 613 051
Montigny-le-Bretonneux 78 17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 057	1986	1 707 429		1 707 429	1 707 429
Evry 91 - 14, place des Terrasses de l'Agora	IDF	723	1985	670 776	93 682	764 458	764 458
Saint-Cloud 92 - 1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	580	1984	823 225		823 225	823 225
Saint-Cloud 92 - 1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	830	1984	1 219 592		1 219 592	1 219 592
Issy-les-Moulineaux 92 - 156, avenue de Verdun	IDF	1 113	1988	2 591 633	5 625	2 597 258	2 597 258
Issy-les-Moulineaux 92 41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF	4 910	1988	15 830 499	253 836	16 084 335	16 084 335
Issy-les-Moulineaux 92 31/33, rue du Gouverneur Général Eboué - Le Diderot	IDF	1 558	1991	4 725 919		4 725 919	4 725 919
Rueil-Malmaison 92 6, rue Sainte-Claire Deville - Les Colonnades	IDF	4 841	1988	12 272 982	557 681	12 830 663	12 675 878





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
Malakoff 92 - 58, rue Etienne Dolet	IDF	664	1987	1 265 327	3 476	1 268 803	1 268 803
Malakoff 92 - 88/104, rue Etienne Dolet	IDF	3 958	1990	12 672 277	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	1 761	2005	5 200 000		5 200 000	5 200 000
Noisy-le-Grand 93							
1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris	IDF	6 542	1988	9 487 340	291 563	9 778 903	9 573 403
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	4 238	1987	4 863 124	105 659	4 968 783	4 968 783
Gentilly 94 - 40/50, rue Auguste Blanqui	IDF	1 440	1988	1 600 715	15 208	1 615 923	1 615 923
TOTAL BUREAUX		59 843		125 064 419	2 691 649	127 756 068	128 167 116
Villeurbanne 69							
109/113, rue du 1 ^{er} 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
Villeurbanne 69							
109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943							
Actimart de la Rize - Bât E	PR	1 633	1990	1 107 238		1 107 238	1 107 238
Lyon 69008 - 47/51, rue Audibert Lavirotte	PR	1 773	1990	1 067 143		1 067 143	1 067 143
Lyon 69008 - 9, rue Bataille	PR	2 176	1993	1 524 490	9 494	1 533 984	1 533 984
Bois d'Arcy 78 - 10, avenue Ampère	IDF	1 368	1985	1 067 143		1 067 143	1 067 143
Montigny-le-Bretonneux 78							
5, avenue des Chaumes - Business Park	IDF	2 650	1987	2 058 062	18 005	2 076 067	2 076 067
Voisins-le-Bretonneux 78							
19 bis/25, avenue Duguay Trouin	IDF			vendu le 28 juin 2012		-	650 638
Voisins-le-Bretonneux 78							
19 bis/25, avenue Duguay Trouin	IDF	1 382	1991	1 264 298		1 264 298	1 264 298
Les Ulis 91 - 6, avenue de Norvège - Hightech 4	IDF			vendu le 13 avril 2012		-	179 675
Les Ulis 91 - 6, avenue de Norvège - Hightech 4	IDF	1 740	1987	1 152 641	62 342	1 214 983	1 214 983
Les Ulis 91							
9, avenue du Canada - Bat C - Hightech 6	IDF	2 432	1988	2 439 184		2 439 184	2 439 184
Chilly-Mazarin 91 - 17, rue du Parc	IDF	3 869	1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465
Nanterre 92							
16, rue des Peupliers- Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 543	1987	1 448 266	34 995	1 483 261	1 483 261
Nanterre 92							
21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 675	1987	2 027 572		2 027 572	2 027 572
Nanterre 92 - 66/78, avenue François Arago	IDF	6 065	1987	10 212 080	163 270	10 375 350	10 375 350
Boulogne-Billancourt 92 - 13, rue Louis Pasteur	IDF	3 090	1989	11 902 374	660 240	12 562 614	12 562 614
Noisy-le-Sec 93 - 97, rue du Parc	IDF			vendu le 28 septembre 2012		-	914 694



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
Saint-Ouen 93- 97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 422	1989	1 920 858	3 932	1 924 790	1 924 790
Tremblay-en-France 93 ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869	1990	1 097 633		1 097 633	1 097 633
Tremblay-en-France 93 ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 571	1990	884 204	10 205	894 409	894 409
Aulnay-sous-Bois 93 - Rue Albert Einstein	IDF	4 315	1990	2 701 345	10 447	2 711 792	2 711 792
Saint-Denis 93 ZAC de la Montjoie - 1, rue des Blés - Axial	IDF	4 600	1991	3 430 102	33 379	3 463 481	3 463 481
Villepinte 93 - 66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044	1991	3 145 531	104 788	3 250 319	3 250 319
Roissy-en-France 95 - 165, rue de la Belle Etoile Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 090	1988	3 353 878	157 961	3 511 840	3 353 878
TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS		59 669		60 609 013	1 736 571	62 345 584	63 932 628
Paris 75007 - 11, rue de Grenelle	P	346	1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
Paris 75008 - Arcades des Champs-Élysées	P	469	2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
TOTAL BUREAUX - COMMERCE		815		5 987 461	-	5 987 461	5 987 461
Soissons 02 - 27, avenue de Compiègne	PR	1 200	1992	818 143		818 143	818 143
Nice 06 - 1, rue Joseph Gazan	PR	331	2001	335 388		335 388	335 388
Marseille 13 - 92/94, boulevard Baille	PR	289	2003	262 212		262 212	262 212
Mondeville 14 - Lotissement de l'Etoile Rue Aristide Boucicaut	PR	589	2007	948 633		948 633	948 633
Evreux 27- Rue Jacques Monod	PR	1 197	1992	980 254		980 254	686 021
Pont-Audemer 27 - 3, impasse des Burets	PR	1 760	2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
Dreux 28 - Avenue du Général Leclerc	PR	1 252	1993	1 225 839		1 225 839	929 939
Nîmes 30 - 4, rue du 11 Novembre 1918	PR	625	2007	884 152		884 152	884 152
Le Bouscat 33 - 205, avenue de la Libération	PR	231	2007	458 086		458 086	458 086
Tarnos 40 - Centre Commercial de la Plage Avenue Julien Grimau	PR	1 033	2004	711 000		711 000	711 000
Amilly 45 - 70, rue des Aubépines	PR	921	1992	914 694		914 694	914 694
Chalons-en-Champagne 51 34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 154	1992	853 714		853 714	853 714
Metz 57 - 1/7, rue des Roches	PR	456	2007	785 535		785 535	785 535
Fouquières-lez-Bétune 62 - Parc d'Activités Actipolis Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595	2003	1 478 755		1 478 755	1 478 755
Noyelles-Godault 62 - Avenue de la République	PR	589	2007	1 619 833		1 619 833	1 619 833
Boulogne-sur-Mer 62 - 77/79, boulevard Daunou	PR	316	2007	347 412		347 412	347 412
Perpignan 66 - 55, avenue Pierre Cambres	PR	219	2007	292 850		292 850	292 850
Geispolsheim 67 - Centre Commercial La Vigie Rue du 23 Novembre	PR	379	1996	884 204		884 204	884 204





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
Châlon-sur-Saône 71 - 7, rue Thomas Dumorey	PR	1 320	1997	655 531		655 531	655 531
Anancy 74 - 27/29, rue de la Paix	PR	238	2007	614 003		614 003	614 003
Paris 75014 - 41/43, rue de l'Ouest	P	235	2000	548 816		548 816	548 816
Paris 75015 - 20/22, rue Saint-Amand	P	213	2000	274 408		274 408	274 408
Meaux 77 - 11, quai Jacques Prévert	IDF	360	2007	610 368		610 368	610 368
Mareuil-les-Meaux 77 - 140, rue Jean Serva	IDF	589	2008	1 623 097		1 623 097	1 623 097
Versailles 78 - 12, rue du Général Pershing	IDF	485	1999	459 634		459 634	459 634
Poissy 78 - 37, boulevard Gambetta	IDF	156	2007	454 625		454 625	454 625
Hyères 83 - 15, avenue Ambroise Thomas	PR	187	2007	356 585		356 585	356 585
La Seyne-sur-Mer 83 - 382, avenue Auguste Renoir	PR	252	2007	173 888		173 888	173 888
Avignon 84 - 2, avenue de la Synagogue	PR	256	2007	500 250		500 250	500 250
Avallon 89 - 21, rue du Général Leclerc	PR	450	2004	415 000		415 000	415 000
Vigneux-sur-Seine 91 4, rue de la Fosse Montalbot	IDF	890	1993	868 959		868 959	868 959
Viry-Chatillon 91 100, avenue Marmont (RN 445)	IDF	589	2008	2 109 683		2 109 683	2 109 683
Courbevoie 92 - 33/35, avenue Pasteur	IDF	324	1999	763 770		763 770	763 770
Saint-Denis 93 - 7/9, boulevard Carnot	IDF	310	2007	838 425		838 425	838 425
Bobigny 93 - 227, avenue de Stalingrad	IDF	589	2008	2 111 641		2 111 641	2 111 641
Montreuil 93 - 1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle	IDF	3 412	2010	17 553 861		17 553 861	-
Joinville-le-Pont 94 3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 304	1997	1 371 364		1 371 364	1 371 364
Vitry-sur-Seine 94 157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238	2001	381 123		381 123	381 123
TOTAL COMMERCE		26 533		48 470 734	-	48 470 734	30 326 740
Immobilisation en cours							
Montreuil 93 - 1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle	IDF		2010			-	8 783 385
TOTAL GÉNÉRAL		146 860		240 131 628	4 428 220	244 559 847	237 197 331

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

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

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

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	213 857	204 856
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	2 138 838	3 091 556
- Créances fiscales	607 495	477 144
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	31 024 049	29 882 740
- Autres créances	1 300 479	1 256 538
TOTAL GÉNÉRAL	35 284 718	34 912 835

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Dettes		
- Dettes financières	4 914 214	4 720 806
- Dettes fournisseurs	8 155 155	8 115 441
- Dettes sur immobilisations	875 387	34 993
- Autres dettes d'exploitation	23 961 388	24 745 352
- Dettes aux associés	8 117 733	6 960 904
- Dettes fiscales	3 099 657	3 129 858
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	49 123 535	47 707 354

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2012
- Dépréciation des créances	1 887 854	388 487	240 966	278 632	1 756 742
- Grosses réparations	4 562 412	955 921	-	740 129	4 778 205
- Autres risques et charges	227 210	81 500	-	117 211	191 499

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes non récupérables	198 858	209 904
- Solde de charges de redevances (1)	109 860	413 746
- Charges sur locaux vacants	945 236	1 117 227
- Charges non récupérables	82 899	139 346
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 336 853	1 880 223

(1) Le solde de produits de redevances inscrit en « produits des activités annexes » est de 411 886 euros pour l'année 2012.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes diverses	2 843 053	2 698 141
- Charges immobilières refacturables	3 325 291	3 072 262
- Autres charges refacturables	142 153	169 530
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	6 310 498	5 939 934

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION

En euros	2012	2011
- Honoraires Commissaires aux comptes	23 234	32 232
- Honoraires Experts immobiliers	35 087	16 941
- Honoraires de commercialisation	179 001	178 968
- Cotisations		
- Frais d'acquisition des immeubles		
- Autres frais	43 014	50 069
- Contribution Économique Territoriale	102 030	31 249
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	382 366	309 458



LES AUTRES INFORMATIONS

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

En euros

	2008		2009		2010		2011		2012	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
PRODUITS										
- Recettes locatives brutes	57,84	93,73%	63,05	96,15%	57,06	93,63%	55,52	93,39%	57,95	93,26%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,59	0,95%	0,26	0,39%	0,55	0,91%	2,64	4,43%	1,34	2,16%
- Produits divers	3,28	5,32%	2,27	3,46%	3,33	5,47%	1,29	2,17%	2,85	4,58%
TOTAL DES PRODUITS	61,70	100,00%	65,58	100,00%	60,95	100,00%	59,44	100,00%	62,13	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	6,16	9,99%	6,47	9,87%	5,77	9,47%	5,91	9,95%	6,04	9,71%
- Commission sur arbitrage	0,52	0,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres frais de gestion	2,21	3,58%	0,82	1,25%	1,20	1,97%	1,53	2,58%	1,72	2,78%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	2,41	3,91%	5,01	7,64%	3,15	5,17%	7,16	12,05%	3,84	6,19%
- Charges locatives non récupérées	4,67	7,57%	4,80	7,32%	5,25	8,61%	4,91	8,25%	3,49	5,61%
Sous-total charges externes	15,97	25,88%	17,10	26,08%	15,38	25,23%	19,52	32,83%	15,09	24,29%
- Provisions nettes pour travaux	2,64	4,28%	- 0,90	- 1,37%	2,19	3,60%	- 3,33	- 5,60%	0,56	0,91%
- Autres provisions nettes	0,21	0,35%	2,15	3,28%	0,16	0,26%	- 0,88	- 1,48%	- 0,44	- 0,70%
Sous-total charges internes	2,86	4,63%	1,26	1,92%	2,35	3,86%	- 4,21	- 7,08%	0,13	0,21%
TOTAL DES CHARGES	18,83	30,51%	18,36	27,99%	17,73	29,09%	15,31	25,75%	15,22	24,50%
RÉSULTAT	42,88	69,49%	47,22	72,01%	43,21	70,91%	44,13	74,25%	46,91	75,50%
Variation report à nouveau	4,97	8,05%	6,64	10,12%	- 0,25	- 0,41%	- 0,37	- 0,61%	1,61	2,59%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,91	61,44%	40,58	61,88%	43,47	71,33%	44,50	74,86%	45,30	72,91%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,95	61,50%	40,50	61,75%	43,50	71,37%	44,36	74,63%	45,14	72,65%

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER



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

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 18 et 21 des statuts, notre rapport sur la gestion d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION pour l'année 2012.

Le Conseil s'est réuni à 4 reprises afin d'examiner les comptes de la Société au titre de l'exercice écoulé, les rapports de la Société de gestion sur le marché des parts, la situation locative du patrimoine et l'examen d'actifs que la Société de Gestion proposait d'arbitrer au cours des mois suivants.

Votre Conseil de Surveillance qui « assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de celle-ci » a pleinement joué son rôle : la perspective économique des marchés, la présentation des projets de cession ou d'acquisition d'immeubles, la reddition des comptes ont été l'objet de débats fructueux où chacun des membres a pu s'exprimer librement en apportant sa compétence. C'est dans cet esprit que nous vous rendons compte de notre mission.

Notre rapport n'entend pas redire ce qui a déjà été écrit dans le rapport de la Société de Gestion, mais seulement de souligner quelques points qui nous semblent d'une certaine importance.

Depuis 2008, la situation économique s'est dégradée par un « effet de dominos » : des secteurs solides ont été touchés et chaque société – grande ou petite – devient une source d'inquiétude justifiée... Ou non ! A ce point, des relations commerciales peuvent être tendues : l'art de la Société de Gestion est de maintenir une relation qui ne se fasse pas au détriment de l'une des parties.

Nous pouvons affirmer que la Société de Gestion a bien mis en œuvre tous les moyens de suivi et de contrôle :

- des immeubles – occupés ou non – souvent vétustes et/ou situés dans des zones à faibles perspectives ont été cédés, en totalité ou à la découpe dans des conditions acceptables (Les Ulis, Voisins-le-Bretonneux, Noisy-le-Sec, Saint-Herblain) ;
- avec un risque mesuré et contrôlé, un achat important a pu être réalisé afin de conforter des revenus réguliers (Espace commercial Grand Angle à Montreuil, livré en décembre dernier) ;
- l'investissement au-delà des capitaux reçus, en affectant à l'achat de biens le fond de roulement de la société (cautions reçues des locataires, provisions pour travaux, ...) antérieurement placés en trésorerie a procuré un rendement de 6% environ contre 0,30% en placement monétaire.
- un suivi des locataires dont les baux arrivent à échéance afin de les renouveler dans des conditions acceptables (les indices de référence, les évolutions d'exigence de qualité réclamée, les conditions de marché sont autant d'éléments entrant dans les négociations) ;

- certes, les provisions pour créances douteuses sont encore élevées, mais elles diminuent.

C'est ainsi que les taux d'occupation moyens financier et physique ont pu s'améliorer : respectivement 89,42% au 31/12/2012 contre 86,55% au 31/12/2011 et 87,42% contre 86,55% l'année précédente.

Ces améliorations ont aussi pour effet de rendre plus liquide le marché secondaire des parts : nous constatons une vive activité entre les courants vendeurs/acheteurs et le reliquat en fin d'année reste très modeste.

Ces derniers chiffres montrent clairement le résultat des arbitrages réalisés... Et que nous devons poursuivre : éliminer un patrimoine vieillissant ou peu rentable et rechercher des actifs offrant des perspectives meilleures et surtout pérennes afin de consolider les revenus et le patrimoine.

Ainsi, dans cet effort de renouvellement immobilier, votre propre investissement aura sa contrepartie comme le montrent les résultats ci-après :

- Le résultat pour une part a été de **46,91 €** en 2012 contre 44,13 € en 2011 ;
- La valeur de la part (*net vendeur*) est passée de 694,00 € au 31/12/2011 à **710,26 €** l'année suivante. (En rappel, cette estimation était de 550,00 € au 31/12/2007, soit avant la connaissance de *la crise*) ;
- La valeur du patrimoine a augmenté sur l'année de **3,41 %**, compte tenu des opérations immobilières.

Afin d'assurer une protection d'un à-coup éventuel de trésorerie, nous vous demandons de renouveler la facilité de caisse de 15 millions d'euros, même si elle n'a jamais été utilisée sur l'exercice.

Il vous est proposé une résolution concernant la fixation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance. Vos statuts prévoient le remboursement des frais de déplacement, mais ne disaient rien sur leur contribution au travail réellement effectué. Nous pensons qu'il serait juste de mettre en place une telle disposition – comme dans la plupart des SCPI : cette rémunération ne serait versée qu'en fonction de la présence effective aux réunions du Conseil.

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 2013,

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 2012, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - Justification des appréciations

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

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

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 2012, cette commission s'élève à 2 312 860 euros ;
- une commission de souscription de 7,75% hors taxes du prix d'émission des parts. Aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre au cours de l'exercice 2012.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 21 juin 2012, la société de gestion est rémunérée par :

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

Aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre au cours de l'exercice 2012.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ

LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2013

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 2012 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CIOGER.

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 2012 à :

- valeur comptable : 237 278 974 euros, soit 619,18 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 293 936 351 euros, soit 767,03 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 338 553 464 euros, soit 883,45 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 17 977 539,02 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 6 751 527,94 euros, forme un revenu distribuable de 24 729 066,96 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 17 359 684,80 euros,
- au report à nouveau, une somme de 7 369 382,16 euros.

Cinquième 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 2013.

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.

Sixième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2013, à la somme de 12 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

Septième 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

