

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

S.C.P.I. A CAPITAL FIXE

NOTE

D'INFORMATION

Siège social : 56, rue de Lille 75356 Paris Cedex 07 SP
Tél : 01.44.05.25.50. Fax :01.44.05.25.79
342.977.311

R.C.S

PARIS

SOMMAIRE

Introduction

Chapitre I : Conditions générales de souscription des parts.

Chapitre II : Modalités de sortie

Chapitre III : Frais.

Chapitre IV : Fonctionnement de la société.

Chapitre V : Administration, contrôle, information de la société.

VISA de la Commission des Opérations de Bourse

INTRODUCTION

A. Renseignements généraux sur les fondateurs et historique

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a été constituée, sous la dénomination PIERRE ECUREUIL 2, le 18 novembre 1987 sous l'impulsion du réseau des Caisses d'Epargne et de prévoyance, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse Nationale de Prévoyance.

En juillet 1999, PIERRE ECUREUIL 2 a absorbé les deux S.C.P.I. PIERRE ECUREUIL et PIERRE ECUREUIL 3, également constituées sous l'impulsion du réseau des Caisses d'Epargne et de Prévoyance, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse Nationale de Prévoyance, en date respectivement du 17 avril 1984 et du 23 août 1990.

A cette occasion, PIERRE ECUREUIL 2 a changé de dénomination sociale et est devenue PIERRE ECUREUIL.

En juin 2002, enfin, PIERRE ECUREUIL a absorbé deux autres S.C.P.I. : COMPTAPIERRE et PIERRE POSTE. COMPTAPIERRE avait été constituée le 5 mai 1986 et PIERRE POSTE le 22 janvier 1986, sous l'impulsion respective du réseau de la Comptabilité Publique et du réseau de LA POSTE.

Cette opération de fusion répondait à un triple objectif :

- optimiser la régularité des revenus distribués en tirant le meilleur parti du potentiel des trois S.C.P.I. fusionnées ;
- renforcer significativement les moyens financiers de la S.C.P.I. issue de la fusion grâce à sa plus forte capitalisation ;
- favoriser une meilleure liquidité des parts par la présentation d'un support unique, d'une taille significative.

La fusion a été réalisée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2002.

A l'occasion de cette fusion, PIERRE ECUREUIL a changé de dénomination sociale et est devenue ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est une SCPI à capital fixe fermé et n'a fait l'objet d'aucune augmentation de capital depuis la fusion.

A ce jour, le capital social est fixé à la somme de cent soixante seize million deux cent soixante dix neuf mille trois cent soixante euros (176.279.360 €) divisé en trois cent quatre vingt trois mille deux cent seize parts (383.216) d'une valeur nominale de quatre cent soixante euros (460 €) chacune.

B. Politique générale d'investissement de la société

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a vocation, depuis sa constitution, à investir dans l'immobilier d'entreprise : bureaux ainsi que, accessoirement, murs de commerces et locaux d'activités. Ces investissements sont aujourd'hui situés à Paris et en région parisienne, à titre principal, en province, dans une moindre mesure, et à l'étranger (Londres) à titre accessoire.

Au 31 décembre 2002, la répartition du patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (compte tenu de la fusion sus-mentionnée) se présentait de la manière suivante :

ATOUT PIERRE Diversification	Valeur du patrimoine hors droits en euros					Répartition des surfaces				
	Paris	Région Parisienne	Province	Londres	TOTAL	Paris	Région Parisienne	Province	Londres	TOTAL
Bureaux	13 268 855	139 287 385	23 505 746	14 450 422	190 512 408	3 000	87 587	29 504	2 391	122 482
Activités		27 739 615	6 060 754		33 800 369		32 985	8 409		41 394
Commerces	1 621 145	3 135 000	6 630 000		11 386 145	535	2 775	6 882		10 192
TOTAL	14 890 000	170 162 000	36 196 500	14 450 422	235 698 922	3 535	123 347	44 795	2 391	174 068

ATOUT PIERRE Diversification	Valeur du patrimoine hors droits en %					Répartition des surfaces				
	Paris	Région Parisienne	Province	Londres	TOTAL	Paris	Région Parisienne	Province	Londres	TOTAL
Bureaux	5,63%	59,10%	9,97%	6,13%	80,83%	1,72%	50,32%	16,95%	1,37%	70,36%
Activités		11,77%	2,57%		14,34%		18,95%	4,83%		23,78%
Commerces	0,69%	1,33%	2,81%		4,83%	0,31%	1,59%	3,95%		5,86%
TOTAL	6,32%	72,19%	15,36%	6,13%	100,00%	2,03%	70,86%	25,73%	1,37%	100,00%

Cette stratégie d'investissement obéit aux objectifs de diversification par nature d'actifs et géographique, et répond aux exigences de qualité et d'adaptation à la demande locative. Elle sera poursuivie à l'avenir, conformément à ce qui a été annoncé à la création d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

C. Responsabilité des associés

Conformément à l'article L 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés au titre des dettes et obligations sociales ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. En ce cas, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

1.1 **Modalités de souscription et de versement**

A. **Composition du dossier de souscription et modalités de souscription**

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription contient :

- La note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de la Commission des Opérations de Bourse, complétée éventuellement de son actualisation.
- Un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours.
- Un exemplaire des statuts de la société.
- Le rapport annuel du dernier exercice social
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

Les souscriptions sont constatées par le bulletin de souscription sus-visé, lequel est obligatoirement accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse.

B. **Modalités de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus aux guichets des Caisses d'Epargne, de LA POSTE ou directement à la Société de Gestion CILOGER.

Les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée dès leur souscription.

C. **Minimum de parts à souscrire**

Chaque nouvel associé doit souscrire un minimum de trois (3) parts.

1.2 **Parts sociales**

A. **Valeur nominale**

Le capital social de la société est divisé en 383.216 parts d'une valeur nominale unitaire de 460 euros (quatre cent soixante euros).

B. **Forme des parts**

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent uniquement de son inscription sur le registre des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas des titres négociables. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion CILOGER une déclaration de perte.

C. **Date d'entrée en jouissance des parts**

Le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

La date d'entrée en jouissance des parts nouvelles émises à l'occasion d'augmentation du capital est fixée lors de l'émission.

2.1 Dispositions générales aux cessions

Un associé qui désire céder ses parts a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente à la Société de Gestion CILOGER en application de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

A. Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la société un registre des associés répertoriant l'intégralité des souscriptions ainsi que des mutations provenant des cessions, successions, donations ou nantissements éventuels.

B. Pièces à envoyer à la Société de Gestion CILOGER pour lui permettre d'enregistrer les cessions

En cas de cession directe de parts, l'inscription correspondante sur le registre des associés sera opérée par la Société de Gestion CILOGER :

a. soit sur présentation (i) du bordereau de transfert dûment complété, daté et signé, par l'associé vendeur indiquant les nom, prénoms et adresse de l'acquéreur et le nombre de parts cédées (ii) du bulletin d'acceptation de transfert signé par l'acquéreur ainsi que (iii) le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées. En ce cas, la Société de Gestion CILOGER pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

b. soit, en cas de cession par acte authentique ou privé, après mise en œuvre des formalités d'opposabilité prévues à l'article 1690 du Code civil et sur présentation, le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées.

Le justificatif du paiement des droits d'enregistrement sera adressé sans délai à la Société de Gestion CILOGER par la partie qui en aura assuré le règlement.

En cas de cession par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion CILOGER inscrit sans délai sur le registre des associés la transaction ainsi effectuée.

C. Absence d'agrément

La cession des parts n'est pas soumise à agrément.

D. Jouissance des parts

Conformément aux statuts, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à cette même date.

E. Absence de garantie quant à la revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

F. Droit d'enregistrement

Le Code Général des Impôts applique au transfert de parts sociales un droit d'enregistrement actuellement fixé à 4,80%.

2.2 Cession directe

En cas de cession directe des parts, les conditions de cette cession (notamment le prix) sont librement débattues entre les parties. L'intervention de la Société de Gestion CILOGER se limite à la régularisation du transfert des parts, dans les conditions décrites au B. du paragraphe 2.1.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

2.3 Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier

A. Registre des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.
Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion CILOGER selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion CILOGER, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

B. Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée à un mois, étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du mois à 16h00. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion CILOGER portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel, du serveur vocal mis en place par la Société de Gestion et dont le numéro de téléphone figure dans le dernier bulletin trimestriel en vigueur.

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du serveur vocal mis en place à cet effet dont le numéro de téléphone figure dans le dernier bulletin trimestriel en vigueur.

C. Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

D. Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la Société de Gestion CILOGER ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum, tous frais déduits, à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 94-05 de la Commission des Opérations de Bourse. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion CILOGER.

E. Couverture des ordres

La Société de Gestion CILOGER pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. A réception du mandat d'achat, la Société de Gestion CILOGER fera connaître sous huit jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion CILOGER, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la Société de Gestion CILOGER. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

F. Blocage du marché des parts

a) Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion CILOGER constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai la Commission des Opérations de Bourse.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion CILOGER convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

b) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de Gestion CILOGER peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé la Commission des opérations de bourse.

La Société de Gestion CILOGER assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

c) Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion CILOGER est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire :

- **une commission de souscription**, fixée à 7,75 % hors taxes (soit 9,27 % taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et la prospection des capitaux ;
- **une commission de gestion**, fixée à 8 % hors taxes (soit 9,57 % taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et de celui des produits financiers nets encaissés, aux fins d'assurer l'administration et la gestion du patrimoine de la S.C.P.I.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la société, notamment :

- ✓ les frais de distribution des revenus ;
- ✓ les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires ;
- ✓ les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat ;
- ✓ les frais de gestion locative du patrimoine ;
- ✓ les cotisations à l'ASPIM et à la Commission des Opérations de Bourse.

Demeurent à la charge de la S.C.P.I. les frais liés à l'existence de la société, notamment :

- ✓ les frais relatifs à l'acquisition des immeubles ;
- ✓ les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents ;
- ✓ les primes d'assurance d'immeubles ;
- ✓ les frais d'expertise du patrimoine ;
- ✓ les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance;
- ✓ les frais de mission du Commissaire aux Comptes.

➤ **en cas de cession de parts :**

- ⇒ si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion CILOGER perçoit une commission égale à 4,15% H.T (soit 4,96 taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).
- ⇒ si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait, fixé pour l'année 2003 à 97,70 euros hors taxes, soit 116,85 euros taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation).

Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayant droits.

- Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214-76 du Code monétaire et financier.

4.1. Régime des assemblées

A. Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion CILOGER. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- ✓ le Conseil de Surveillance,
- ✓ le Commissaire aux Comptes,
- ✓ un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 1/10ème du capital social,
- ✓ les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Avec cette convocation, les associés reçoivent, quinze jours au plus tard avant la tenue de cette assemblée, le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et tous les autres documents prévus par les textes, et notamment, en cas d'Assemblée Générale Ordinaire annuelle :

- ✓ les comptes et annexes de l'exercice,
- ✓ les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- ✓ le texte des projets de résolutions.

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

B. Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- ✓ 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- ✓ 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros,
- ✓ 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 euros,
- ✓ 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée.

La Société de Gestion CILOGER accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

C. Présence et représentation

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

D. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion CILOGER.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été remis à la société avant la réunion de l'Assemblée selon le délai conforme à l'article 1^{er} de l'arrêté du 20 juillet 1994.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilé à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

E. Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance détenant :

- ✓ pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- ✓ pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance

F. Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant votés par correspondance.

G. Consultation par correspondance

La Société de Gestion CILOGER peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies par les conditions de quorum applicables aux Assemblées Générales Ordinaires et de majorité définies aux paragraphes E et F.

4.2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux.

A. Répartition des bénéfices

La Société de Gestion CILOGER détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier modifié par le règlement du Comité de la réglementation comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion CILOGER a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition :

- ✓ qu'un bilan, certifié par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion CILOGER envisage de verser chaque année un acompte en avril, en juillet, en octobre, et le solde en janvier de l'année suivante.

B. Provision pour gros travaux

Une provision pour grosses réparations 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 condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir trois années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

4.3. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion CILOGER ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

4.4. Démarchage et publicité

Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

A l'issue d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2003, date de la promulgation de la loi n° 2003-706 du 1er août 2003 de sécurité financière, seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

Publicité

La publicité est soumise aux dispositions des articles 8 et 49 du règlement n° 94-05 de la Commission des opérations de bourse

4.5. Régime fiscal

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions fiscales ci-après exposées s'appliquent.

A. Régime fiscal applicable aux S.C.P.I.

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles ci-après exposées.

B. Revenu des parts des S.C.P.I.

1. Revenus fonciers et produits financiers

a) Associé personne physique

□ Revenus fonciers de source britannique

Par application de la convention fiscale bilatérale Franco- Britannique tendant à éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif selon laquelle le montant des revenus imposés en Grande-Bretagne n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français mais entre en ligne de compte pour la détermination du taux de l'impôt.

□ Revenus fonciers de source française

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés de ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et aux prélèvements sociaux de 10 %.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société, avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Ce revenu provient principalement des loyers et, à ce titre, entre dans la catégorie des revenus fonciers. Il bénéficie :

- ✓ d'un abattement forfaitaire de 14 % prévu au e) du 1° de l'article 31 du Code général des impôts, représentant les frais de gestion, l'assurance (à l'exclusion de celle visée au a) bis du même article) et l'amortissement ;
- ✓ d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de la Société de Gestion, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10.700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de détenir ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

Les dépenses d'amélioration (à l'exclusion des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement) sont immédiatement déductibles.

Ces abattements sont pratiqués par la Société de Gestion, l'associé n'ayant à déclarer que le montant indiqué sur le relevé individuel ci-dessus visé.

▫ **Produits financiers**

La quote-part des produits financiers réalisés par la S.C.P.I. sur les placements de trésorerie peut faire l'objet, sur option de l'associé, d'un prélèvement libératoire (l'option est choisie pour la durée d'un exercice entier et ne peut faire l'objet de modification au cours de celui-ci). Conformément à la réglementation en vigueur, le taux est actuellement de 25 % pour les certificats de dépôts et les dépôts à terme, dont 10 % de prélèvements sociaux. Dans le cas contraire, les produits financiers bruts sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

b) Associé personne morale

Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts.

2. Plus-values sur retrait ou cession de parts de S.C.P.I.

a) Associé personne physique

▫ Plus-values de source française

Les plus-values réalisées par les associés lors de la cession de leurs parts de S.C.P.I. sont, en application des articles 150 A à 150 T du Code général des impôts, soumises à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 10%, suivant les modalités décrites ci-après :

- Les plus-values sur cession de parts sont exonérées lorsque :
 - le patrimoine immobilier familial de l'associé est inférieur, au jour de la cession, à 61.000 euros, majoré de 15.250 euros par enfant à charge à partir du troisième ;
 - le montant annuel des diverses cessions à caractère immobilier n'excède pas 4.600 euros.
- En cas de vente des parts par un associé moins de 2 ans après leur acquisition, la plus-value - dite à court terme - résultant de la différence entre le prix de vente et le prix de revient, sera imposable en totalité à l'impôt sur le revenu.
- Concernant la cession des parts par un associé plus de 2 ans après leur acquisition :
 - il est tenu compte de l'érosion monétaire pour le calcul de la plus-value imposable. Le prix d'acquisition ainsi que les frais et dépenses sont revalorisés à l'aide de coefficients de variation de l'indice annuel des prix à la consommation depuis l'acquisition jusqu'à la revente des parts ;
 - le montant de la plus-value est diminué, conformément à la législation en vigueur, d'un abattement de 5 % par année de détention au-delà de la deuxième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 22 ans de détention ;
 - ces plus-values - dites à long terme - bénéficient d'un mécanisme de calcul de l'impôt, appelé système du quotient, atténuant la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu et qui consiste à diviser par cinq le total net des plus-values imposables de l'année et à ajouter ce cinquième au revenu global net du contribuable. L'impôt correspondant à la plus-value sera égal à cinq fois le supplément d'impôt ainsi obtenu.
- Un abattement général de 915 euros vient en diminution de l'ensemble des plus-values à court ou à long terme, réalisées annuellement, quelle qu'en soit la nature.

▫ Plus-values de source étrangère

Les conventions fiscales prévoient là encore le principe de l'imposition dans le pays du lieu de situation des immeubles sous réserve de l'application par la France de la règle du taux effectif.

Les modalités d'imposition locale des plus-values sont variables suivant les Etats (les plus-values sont par exemple totalement exonérées en Grande-Bretagne).

La Société de Gestion détermine chaque année le montant du revenu net à déclarer (y compris le cas échéant celui au titre des plus-values immobilières réalisées par la société) et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part, accompagné d'une note explicative détaillée faisant ressortir notamment les impositions effectivement supportées dans les pays de réalisation des investissements et les informations à fournir à l'Administration en vue de l'imposition des revenus en France ou de l'application du taux effectif.

b) Associé personne morale

Le régime des plus-values à court ou à long terme est applicable.

Les régimes ci-dessus rappelés seraient également appliqués au cas où la société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION viendrait à céder tout ou partie de son patrimoine immobilier.

3. Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux s'appliquant aux revenus fonciers et produits financiers ainsi qu'aux plus-values mobilières et immobilières, se décomposent ainsi (taux applicables depuis le 01/01/98) :

- La Contribution Sociale Généralisée (CSG), calculée sur le montant net des revenus fonciers, au taux de 7,5 % ;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), calculée sur le montant net des revenus fonciers, au taux de 0,5 % ;
- La Contribution Nationale d'Allocation Vieillesse (CNAV) de 1 % ;
- La Contribution Nationale d'Allocation Familiale (CNAF) de 1 %.

Les prélèvements sociaux ne sont pas prélevés par l'intermédiaire de la Société de Gestion, sauf pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire sur les revenus fonciers.

4.6. Modalités d'information

A. Le rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la S.C.P.I. (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

B. Bulletins trimestriels d'information

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

5.1. La société

Dénomination sociale : ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

Nationalité : Française.

Siège social : 56, rue de Lille – 75007 PARIS

Forme :

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n°71-524 modifié et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

N° du registre du Commerce et des Sociétés : 342.977.311 RCS PARIS

Durée :

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 18 novembre 2086, sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Exercice social :

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

Capital initial : 152.449,02 euros

Capital statutaire : 176 .279.360 euros

Capital fixé au 31 décembre 2002 : 176.279.360 euros

5.2. Société de Gestion CILOGER

La gestion d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est assurée statutairement par la Société de Gestion CILOGER dont l'objet unique est la gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Date de création : 2 avril 1983

Siège social : 56, rue de Lille - 75007 PARIS

Direction et bureaux administratifs : 42, avenue Raymond Poincaré - 75116 Paris

Nationalité : française

Forme juridique : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Numéro du Registre du commerce et des sociétés : 329.255.046 RCS Paris

Code APE : 703 D

Objet social : assurer la gestion des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Capital : quatre cent cinquante mille (450.000) euros

Répartition du capital :

- 29,98 % ECUREUIL PARTICIPATIONS
- 29,97 % SF 2 (filiale de LA POSTE)
- 29,92 % CDC IXIS
- 9,98 % CNP ASSURANCES
- 0,15% Personnes physiques

Membres du Directoire

- ✓ Monsieur Hubert ANDRE, Président
- ✓ Monsieur Jean-Pierre NOBLE, Directeur Général
- ✓ Monsieur Marc MANN, membre du Directoire

Membres du Conseil de Surveillance

- ✓ Monsieur Patrice ROSSARD, Président du Conseil
- ✓ Monsieur François PINGEOT, Vice-Président du Conseil
- ✓ Madame Josyane VERDEZ
- ✓ La CAISSE D'EPARGNE CHAMPAGNE-ARDENNE,
représentée par Monsieur Vincent FRERE
- ✓ La CDC IXIS,
représentée par Monsieur Sébastien CAPPIGNY
- ✓ La CNP ASSURANCES,
représentée par Monsieur Pierre DURY
- ✓ ECUREUIL PARTICIPATIONS,
représentée par Monsieur Georges CARDON
- ✓ SF 2,
représentée par Monsieur André TABONI

Numéro et date de l'agrément délivré par la Commission des Opérations de Bourse : Agrément n° 95-14 en date du 14 mars 1995

5.3. Conseil de Surveillance

A. Attributions

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister et de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportunes, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur l'activité de la société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

B. Composition

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, pris parmi les associés.

Le Conseil de Surveillance nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2003 se compose actuellement comme suit :

- Monsieur Philippe ABEL, retraité, ancien cadre du réseau des Caisses d'Epargne, Président du Conseil de Surveillance,
- La CNP-ASSURANCES, Caisse Nationale de Prévoyance, membre du Conseil,
- La Caisse de Retraite des Anciens Sénateurs, Sénat, membre du Conseil,
- Monsieur André GAMBRELLE, retraité, ancien Président de société, membre du Conseil,
- Monsieur Jean Paul MULLER, retraité, membre du Conseil,
- Monsieur Michel ROUGERIE, retraité, docteur en médecine et chirurgie des yeux, membre du Conseil,
- Monsieur Jean François VAILLANT, cadre de la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne, membre du Conseil,
- SCI AVIP S.C.P.I. SELECTION, Société Civile Immobilière, groupe Allianz, membre du Conseil,
- Monsieur Laurent SERAFINI, conseiller spécialisé en patrimoine, LA POSTE, membre du Conseil.

C. Durée du mandat, renouvellement

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour six ans et ils sont rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

5.4. Commissaire aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes titulaire de la Société réélu par les associés au cours de l'Assemblée Générale de Pierre Ecureuil qui s'est tenue le 14 juin 2000 est le Cabinet CONSTANTIN ASSOCIES, Société Anonyme au capital de 831.300 euros dont le siège social est à PARIS 75008 – 26 Rue de Marignan. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2005.

Monsieur Jean-Claude SAUCE a été réélu en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant par l'Assemblée Générale du 14 juin 2000. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2005.

5.5. Expert immobilier

Conformément aux dispositions de l'article 14 du décret du 1^{er} juillet 1971 modifié, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la S.C.P.I., ci-après nommé, a été désigné lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 Juin 2003, pour une durée de 4 ans, après avoir été accepté par la Commission des Opérations de Bourse :

FONCIER EXPERTISE
19, rue des Capucines 75002 Paris

Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

5.6. Information

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable des Relations avec les associés, est chargé de l'information
- Adresse : 42, avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS-Téléphone : 01.44.05.25.50.

5.7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

Monsieur Hubert ANDRE, Président du Directoire de CILOGER.

VISA DE LA COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE

Par application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, la Commission des Opérations de Bourse a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I. n° 03-36 en date du 28 octobre 2003.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.
Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.