



ATOUT PIERRE
DIVERSIFICATION



SCPI
CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

RAPPORT ANNUEL

2011

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 Serge BAYARD

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Jean-Pierre LEVAYER

BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),

représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT

CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT

GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT

SF 2, représentée par Monsieur 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 : CONSTANTIN ASSOCIÉS, représentée par Madame Brigitte DRÊME

Suppléant : Monsieur Jean-Marc BASTIER

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Éditorial

page 1

Les données essentielles

page 4

Le patrimoine immobilier

page 5

Les résultats et la distribution

page 10

Le marché des parts

page 11

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

page 13

L'annexe aux comptes annuels

page 16

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers

page 23

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 24

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 25

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général

page 27

Le rapport spécial

page 28

LES RÉOLUTIONS

page 29



ÉDITORIAL

Mesdames, Mesdemoiselles, 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 2011.

- La croissance de l'économie française s'est fortement ralentie au cours du second semestre 2011 pour atteindre au global 1,7% sur l'année. Avec la faiblesse de l'activité, la situation sur le marché de l'emploi continue de se détériorer, et le niveau de chômage avoisine 10% en fin d'année. Conséquence, la faiblesse de la confiance des ménages pèse sur la consommation : après une hausse de 1,3% en 2010, la consommation des ménages ne progresse que de 0,3% en 2011 (0,5% estimé pour 2012). Le taux d'épargne progresse quant à lui de 0,7 point sur l'année pour atteindre 16,8%, son plus haut niveau depuis 1983.

En matière d'immobilier de bureaux, le volume des transactions, concentrées à 80% en Ile-de-France, s'établit à environ 12 milliards d'euros. Bien que loin des niveaux atteints en 2006 ou 2007 (respectivement 26,3 et 30,8 milliards d'euros), périodes où la mise en place des financements bancaires était très aisée, l'année 2011 a été la 3^{ème} meilleure année depuis 10 ans pour le marché de l'investissement.

Le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens est compris entre 4,50% et 5%, un niveau stable depuis 1 an. Pour tous les autres secteurs géographiques de la région parisienne, ainsi que sur les marchés des principales métropoles de province, la compression des taux est également terminée. A titre d'exemple, les transactions d'immeubles « prime » à Marseille, Lyon et Lille sont réalisées entre 6% et 6,30%, et le marché est en dessous de 7% pour la plupart des métropoles régionales.

L'activité des transactions locatives a été soutenue en 2011, avec 2 450 000 m² placés en Ile-de-France contre 2 149 000 m² en 2010 soit une progression de 14%.

Si tous les segments de surfaces ont enregistré une progression, c'est le segment des très grandes surfaces qui explique la croissance de la demande placée en 2011 (+ 31% pour les transactions supérieures à 5 000 m²). Cependant, pour 2012, les principaux agents s'attendent à une légère diminution du volume de demande placée compte tenu du ralentissement économique. Le niveau des transactions pourrait s'établir entre 2 et 2,2 millions de m². Les valeurs locatives restent globalement stables, mais avec des aménagements de loyer à la hausse. Le loyer « prime » parisien se négocie en fin d'année autour de 750 €/m²/an à Paris QCA. A La Défense, le loyer « prime » est compris entre 550 €/m² et 600 €/m². Pour la seconde main, le loyer moyen en Ile-de-France est à 315 €/m²/an en moyenne. Le loyer « prime » à Lyon est compris entre 250 €/m² et 270 €/m², et à Marseille, il se situe à 250 €/m².

Le taux de vacance en Ile-de-France est de 7,1%, 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 4,7%, La Défense et la seconde Couronne sont sous les 7%, les autres zones sont toutes au dessus de 7% avec un pic à 18,7% dans le secteur Péri-Défense et 15,2% dans la boucle Nord.

L'offre immédiate de bureaux disponibles en Ile-de-France est de 3,6 millions de m², soit une baisse de 1%. Le volume des livraisons pour 2012 sera restreint avec seulement 370 000 m² neufs livrés en Ile-de-France. L'essentiel du renouvellement de l'offre se fera donc par des libérations de surfaces de seconde main.

Les enseignes de commerce demeurent particulièrement rigoureuses dans leurs choix d'emplacements, et recherchent les sites les plus sécurisés dans les zones de chalandise denses présentant le meilleur potentiel. Elles arbitrent les sites les moins rentables et cherchent à rationaliser leur parc de magasins. Pour chacune des typologies de sites commerciaux, la demande continuera donc de se porter sur les emplacements stratégiques.

L'attrait pour les actifs de commerce de proximité et de centre-ville se poursuit, avec un fort intérêt de la part des consommateurs et des enseignes. En effet, le développement du commerce de centre-ville est une attente forte du consommateur et répond aux enjeux du développement durable, mais les obstacles sont de taille : manque de foncier disponible, législation contraignante, niveau plus élevé des valeurs locatives, coûts et délais de réalisation plus importants. Aussi, les meilleurs emplacements de périphérie conservent-ils dans ce contexte de rareté un bon niveau d'attractivité, et les loyers s'y maintiennent. A l'inverse, les sites moins bien placés ou non sécurisés suscitent la méfiance des enseignes et les valeurs locatives de ces sites peuvent connaître des baisses significatives.

Après seulement 730 millions d'euros investis en commerces durant le premier semestre 2011, un volume d'environ 2,8 milliards d'euros a été réalisé en 2011, en baisse de 10% sur un an mais en ligne avec la tendance de ces cinq dernières années. Ce sont les investisseurs en fonds propres qui dominent toujours le marché. Les foncières ont poursuivi leur stratégie de désendettement et ont été « désinvestisseurs » nets sur le marché des commerces.

La pénurie de produits de qualité continue de contraindre les transactions et de maintenir la pression sur les taux de rendement locatifs, qui sont globalement stabilisés depuis le début de l'année à des taux bas situés entre 5% et 7% pour la plupart des biens (les meilleurs actifs et emplacements étant valorisés entre 4% et 5%).





ÉDITORIAL

Les perspectives pour l'année 2012 apparaissent mitigées. La crise des dettes souveraines et la volatilité des marchés actions confortent la dimension de valeur refuge de l'immobilier, ce dont devraient profiter les commerces, et en particulier ceux situés sur des emplacements n°1. Mais les incertitudes liées au ralentissement économique exacerbent la prudence des acteurs et bloquent toute velléité d'ouverture dans les stratégies d'acquisition. Les investisseurs resteront donc très sélectifs et continueront à privilégier les meilleurs actifs, sécurisés à des niveaux de loyers soutenables.

- Dans une conjoncture économique qui est demeurée difficile, les SCPI, qui allient une certaine sécurité patrimoniale, un rendement et une protection contre l'inflation, ont confirmé en 2011 leur attractivité.

L'année a ainsi été marquée par un nouveau record historique de la collecte nette qui atteint 2,79 milliards d'euros, à comparer aux 2,45 milliards d'euros de 2010, soit une progression de 14%. Elle a été réalisée par 42 SCPI de rendement et 20 SCPI fiscales, gérées par 22 groupes, sur un total de 155 véhicules gérés par 25 groupes que compte le marché.

Ce sont les SCPI « classiques diversifiées », représentant à elles seules une collecte nette de 1,62 milliard d'euros (+ 74% par rapport à 2010), qui connaissent un rebond sensible. Les SCPI « murs de magasins » enregistrent quant à elles une collecte nette en diminution de 15% à 433,8 millions d'euros.

Les SCPI fiscales de type Scellier ont continué d'attirer les investisseurs. Ce dispositif d'incitation à l'investissement résidentiel locatif demeure à un niveau de collecte élevé, 624 millions d'euros réalisés par 14 véhicules, en recul toutefois de 32% par rapport à l'année 2010. Cette érosion s'explique probablement en partie par les resserrements des conditions d'octroi de crédit observés en fin d'année.

Parallèlement, le marché secondaire est marqué par une relative stabilité avec 394,2 millions d'euros échangés, soit une consolidation de 6%. Il ne montre par ailleurs pas de signes de tensions en termes de liquidité. Le taux de rotation des parts et le nombre de parts en attente de vente restent modérés, à respectivement 1,59% et 0,17% de la capitalisation, signes de la confiance des associés.

Impulsée par la collecte, la capitalisation totale des SCPI au 31 décembre 2011 progresse de 11,3% à 24,84 milliards d'euros (22,3 milliards d'euros en 2010).

Le rendement moyen des SCPI de rendement s'érode à 5,20%, après 5,68% en 2010 et 6,11% en 2009. Cette érosion affecte toutefois plutôt les SCPI « classiques diversifiées » (de 5,68% à 5,14%) que les SCPI « murs de magasins » (de 5,54% à 5,30%). Il n'en demeure pas moins que le rendement reste bien supérieur aux taux des emprunts d'Etat (l'OAT 10 ans est à 3,16% à la fin 2011).

- Au regard de l'environnement, marqué par l'aggravation de la crise des dettes souveraines en Europe et une forte consolidation boursière, grâce à ses atouts, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a continué d'afficher de bons résultats en termes de valorisation ou de rendement.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 2,6% à périmètre constant. En tenant compte des cessions de locaux non stratégiques effectuées durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est désormais supérieure de 21% à son prix de revient.

- Les arbitrages d'actifs non stratégiques ou matures ont été poursuivis. Ainsi, durant l'exercice, sept actifs, majoritairement vacants, à usage de bureaux et d'activités, ont été cédés pour un montant total de 5 229 000 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 d'un recours à une facilité de caisse, permettent d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier. A la clôture de l'exercice, et en tenant compte du centre commercial en construction Grand Angle à Montreuil (93), ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en surinvestissement à hauteur de 16,4 millions d'euros.

- Résultat d'une part de relocations significatives, et d'autre part des cessions d'actifs évoquées précédemment, le taux d'occupation s'est significativement amélioré, s'établissant à 88,06% au 4^{ème} trimestre 2011 contre 85,75% au 4^{ème} trimestre 2010. La situation économique actuelle et son manque de perspectives devraient toutefois continuer à peser sur ces taux.

- Sur le marché secondaire organisé, si le prix d'exécution a diminué de 5,7% entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011, il enregistre toutefois en termes de prix moyen annuel une progression de 6,6%. Sur les cinq derniers exercices, ce prix moyen est ainsi en progression de 37,8%.

- Le revenu brut distribué a été augmenté pour la troisième année consécutive, une distribution supplémentaire de fin d'exercice ayant été décidée. Ainsi, pour un associé présent au 1^{er} janvier 2011, la distribution



ÉDITORIAL

par part s'établit à 44,50 euros, à comparer au montant de 43,50 euros distribué en 2010, soit une progression de 2%. Le niveau des réserves, à 5 mois de distribution, permet d'envisager sereinement l'exercice 2012, et ce même en cas de persistance d'un environnement économique difficile.

- Les rendement et rendement moyen pour 2011 s'élèvent 5,50% et 5,52%, et demeurent supérieurs à ceux qui ressortent des statistiques nationales des SCPI classiques diversifiées (respectivement de 5,14% et 5%).
- Sur une plus longue période, le taux de rendement interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, calculé par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établit à 11,27% sur dix ans, inférieur aux foncières cotées (14,96%) et l'or (14,62%), mais nettement supérieur à celui des Sicav obligataires (3,42%), du Livret A (2,52%) des Sicav monétaires (2,15%) ou des actions françaises (1,03%). (Sources : IEIF).

• C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier. Ces produits prennent la forme :

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

A la fin de l'année 2011, les OPCI destinés aux professionnels (OPCI dits à Règles de Fonctionnement Allégées) sont au nombre de 167, tous de forme SPPICAV, et représentent de 15 à 20 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Sept OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2011. Au 31 décembre 2011, l'encours de ces OPCI avoisine 270 millions d'euros.

Il appartenait aux associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitaient transformer leur SCPI en OPCI, et sous quelle forme, ou la maintenir en SCPI.

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.

• CILOGER ainsi que la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION avaient saisi en 2009 le Tribunal de Grande Instance de Pontoise, avec différentes autres sociétés de gestion et SCPI, pour faire trancher la question du droit de l'APPSCPI à solliciter chaque année la communication des feuilles de présence, contenant des informations personnelles sur les associés, aux différentes assemblées générales. Par jugement du Tribunal de Grande Instance de Pontoise en date du 16 mars 2012, il nous a été demandé de publier un communiqué pour rappeler aux associés l'obligation qui incombe aux sociétés de gestion en la matière et les dispositions applicables. Vous le trouverez en dernière page du rapport annuel.

• Enfin, je vous rappelle qu'afin de compléter les services offerts à ses clients, CILOGER propose aux associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION qui le souhaitent, de recevoir par courrier électronique dès leur parution tous les documents réglementaires relatifs à la SCPI (bulletins trimestriels, rapports annuels, dossiers d'assemblée générale,...). Ce service complémentaire et gratuit ne se substitue pas aux documents en version papier que vous continuez de recevoir également par voie postale. Pour bénéficier de ce service, un formulaire d'autorisation d'utilisation de l'adresse électronique est à demander et à renvoyer complété à CILOGER. Il est réversible à tout moment sur simple demande de votre part.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1987
- Capital fermé depuis :	1994
- Terme statutaire :	2086
- Nombre d'associés :	16 538
- Nombre de parts :	383 216
- Capital social :	176 279 360 €
- Capitaux propres :	236 268 554 €
- Capitaux collectés :	196 016 008 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	694,00 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	292 439 794 €
- Parts en attente de vente :	0,59% des parts
- Marché secondaire réalisé sur l'année :	8 246 parts pour 6 646 645 €
- Rendement/au prix d'exécution moyen annuel majoré des frais :	5,52%

PATRIMOINE

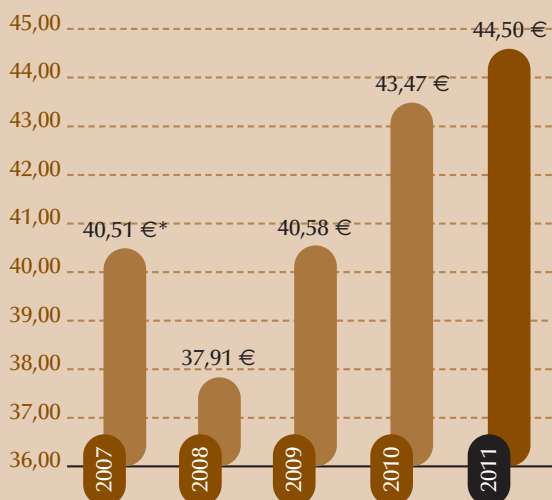
- Nombre d'immeubles :	97
- Nombre de locataires :	250
- Surface :	148 941 m ²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	86,55%
- Taux d'occupation financier au 31/12 :	88,06%
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique :	84,82%
- Taux d'occupation physique au 31/12 :	87,40%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2011 :	27 214 265 €
- dont loyers :	21 274 331 €
- Résultat de l'exercice :	16 913 106 €
- soit	44,13 € par part
- Revenu distribué :	17 053 112 €
- soit	44,50 € par part

REVENU DISTRIBUÉ PAR PART

en euros depuis 5 ans



* Inklus 2,60 € au titre de plus-values sur cessions d'immeubles

VALEURS SIGNIFICATIVES

en euros

	Global	Par part
Valeur comptable	236 268 554 €	616,54 €
Valeur vénale / expertise	286 658 615 €	748,03 €
Valeur de réalisation	290 292 250 €	757,52 €
Valeur de reconstitution	333 945 891 €	871,43 €

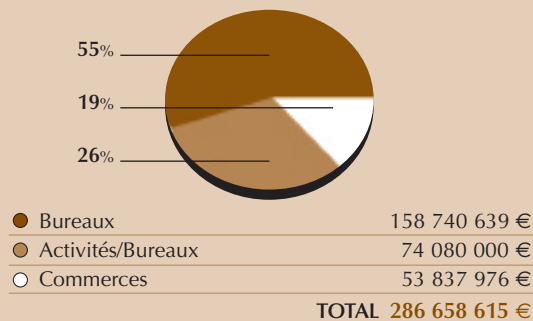


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

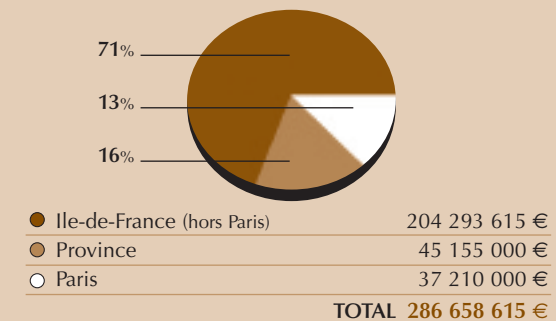
Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2011 de 97 immeubles pour une superficie de 148 941 m², localisé à 75% en Ile-de-France et 25% en province.

En valeur vénale, le patrimoine est composé de bureaux et de locaux d'activités à hauteur de 81% et de murs de commerces à hauteur de 19%.

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 a été poursuivi en 2011.

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'opportunités a permis de finaliser durant l'exercice la cession de sept actifs, en tout ou partie vacants avec des horizons d'améliorations limités, pour un prix de vente total de 5 229 000 euros.

Rennes (35) : 6, rue des Colombes

Il s'agit d'un plateau de bureaux de 868 m² acquis en 1991 en copropriété. Réalisée le 14 mars 2011 pour un prix de 1 725 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 468 329 euros, soit 38% par rapport au prix de revient.

Les Ulis (91) : Hightech 4 – 6, avenue de Norvège

Il s'agit d'un ensemble bureaux/activités de 2 284 m², acquis en 1987, dont 12% des surfaces étaient vacantes. Dans un premier temps, la découpe de cet actif a été effectuée sur les lots vacants, soit 605 m².

Une première cession, portant sur 405 m², a eu lieu le 18 mars 2011 pour un prix de 324 000 euros. Cette cession fait ressortir une plus-value comptable de 70 699 euros, soit 28% par rapport au prix de revient. Une seconde cession, portant sur le reliquat de 200 m² vacants, a été réalisée le 14 septembre 2011. Le prix de vente de 160 000 euros, fait ressortir une plus-value comptable de 21 669 euros, soit 16% par rapport au prix de revient.

Bruges (33) : Les bureaux du Lac – 14, avenue de Chavailles

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 664 m² acquis en 1986, intégralement vacant. L'acte définitif a été signé le 29 juin avec un utilisateur, moyennant un prix de 600 000 euros. La cession fait ressortir une plus-value comptable de 61 662 euros, soit 11% par rapport au prix de revient.

Montpellier (34) : Le Zolad – 1008, rue de la Croix Verte

Ce bâtiment de bureaux de 700 m² acquis en 1986, présentait 17% de surfaces vacantes. Réalisée le 23 septembre 2011 pour un prix de 750 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 74 613 euros, soit 11% par rapport au prix de revient.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Lingolsheim (67) : 2 rue Hannong

Il s'agit d'un ensemble de bureaux de 2 154 m² sur 3 bâtiments, acquis en 1989, dont 64% des surfaces étaient vacantes. Cet actif était marqué par un marché locatif devenu atone depuis plusieurs années, dans une zone complexe à environnement social devenu difficile. La cession a été réalisée par acte authentique le 11 octobre 2011, pour un prix de 1 500 000 euros. Elle fait ressortir une moins-value comptable de 1 006 490 euros, soit 40% par rapport au prix de revient.

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

Il s'agit d'un bâtiment à usage mixte de bureaux (1 216 m²) et activités (1 032 m²), acquis en 1991 et situé dans une zone à majorité pavillonnaire. Si la partie activités est occupée à 100%, la partie bureaux atteignait 36% (24% prévu à horizon mai 2012). Une première cession à la découpe, portant sur 130 m² de bureaux, a été réalisée par acte authentique le 27 décembre 2011 pour un prix de 170 000 euros. Elle fait ressortir une plus-value comptable de 40 928 euros, soit 32% par rapport au prix de revient.

Compte tenu de la moins-value enregistrée sur le site de Lingolsheim, les sept opérations présentent de manière consolidée une moins-value de 268 589 euros.

Sur les six autres sites, la plus-value globale est de 737 901 euros. Compte tenu des dates d'acquisitions des actifs cédés, un impôt sur les plus-values immobilières d'un montant total de 27 348 euros a été acquitté (sites de Rennes, Les Ulis et Voisins-le-Bretonneux).

Enfin, il faut signaler, dans le cadre des ventes à la découpe opérées sur l'immeuble sis aux Ulis (Hightech 4), la signature d'une promesse de vente sur un lot de 253 m², dont le locataire actuel souhaite partir, sous les conditions suspensives du départ dudit locataire, et de l'obtention pour l'acheteur d'un financement. Le prix négocié est de 250 000 euros.

L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice 2011, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en situation de surinvestissement à hauteur de 7 680 306 euros.

Cependant compte tenu des décaissements à venir sur l'investissement engagé à Montreuil, le surinvestissement serait, toutes choses égales par ailleurs, de 16,46 millions d'euros.

L'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2011 a autorisé la société de gestion à utiliser des facilités de caisse dans la limite de 25 000 000 d'euros, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

Les acquisitions

Au 1^{er} janvier 2011, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION était en situation de surinvestissement autorisé à hauteur de 8,9 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, deux acomptes relatifs au centre commercial en construction Grand Angle à Montreuil (93), ont été versés durant l'exercice pour un montant total de 3 513 354 euros.

Acquis en indivision le 7 octobre 2010, ce centre commercial bénéficie d'une situation stratégique, face à la mairie de Montreuil (93) en plein centre-ville. Le prix d'acquisition, de l'ordre de 60 millions d'euros, représente pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION un investissement de 18 M€ compte tenu de sa quote-part (31%).

A la clôture de l'exercice, le montant cumulé des acomptes versés est de 8 783 385 euros, soit 50% de l'acquisition, ce qui correspond à l'état d'avancement des travaux dit « Achèvement du plancher bas rez-de-chaussée ». La commercialisation en cours de l'opération fait d'ores et déjà ressortir des signatures de baux portant sur 86% des surfaces, pour une ouverture prévue à la fin de l'année 2012.

Cet investissement viendra renforcer la sécurité patrimoniale et locative du portefeuille immobilier.

En liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée, CILOGER poursuit la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

En pratique, cette facilité de caisse est négociée au taux de l'EURIBOR + 1%, et sans commission d'engagement. Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts.

Le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière très ponctuelle, générant des intérêts financiers d'un montant de 2 628 euros sur l'exercice.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

En euros	Total au 31/12/2010	Durant l'année 2011	Total au 31/12/2011
Fonds collectés	244 799 037		244 799 037
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 4 571 808	- 268 589	- 4 840 398
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 4 050 234	-	- 4 050 234
- Achat d'immeubles	- 251 828 283	- 3 939 704	- 255 767 987
+ Vente d'immeubles	13 100 415	5 470 241	18 570 656
- Frais d'acquisition	- 6 382 461	-	- 6 382 461
- Divers (1)	- 8 919	-	- 8 919
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 8 942 253	1 261 948	- 7 680 306

(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	237 197 331
Valeur comptable nette	237 197 331
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	286 658 615

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	237 197 331		
- Provisions pour grosses réparations	- 4 562 412		
- Autres éléments d'actifs	3 633 635	3 633 635	3 633 635
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		286 658 615	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			304 431 449
- Commission de souscription théorique			25 880 807
TOTAL GLOBAL	236 268 554	290 292 250	333 945 891
NOMBRE DE PARTS	383 216	383 216	383 216
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	616,54	757,52	871,43



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	Prix de revient au 31/12/2011 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2011 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2011 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2010 en euros	Variation hors droits 2011/2010 en %
Bureaux	128 167 116	156 485 000	22,09	166 187 070	155 705 000	0,50
Bureaux - Activités	63 932 628	73 910 000	15,61	78 492 420	73 380 000	0,72
Bureaux - Commerces	5 987 461	8 050 000	34,45	8 549 100	7 000 000	15,00
Commerces	30 326 740	39 575 000	30,50	42 028 650	39 055 000	1,33
Commerces - En cours	8 783 385	8 638 615	- 1,65	9 174 209	5 683 261	52,00
TOTAUX	237 197 331	286 658 615	20,85	304 431 449	280 823 261	2,08

Compte tenu des cessions et acomptes versés de l'exercice, la valeur du patrimoine a augmenté de 2,08%.

Dans un contexte marqué par l'aggravation de la crise des dettes souveraines en Europe et une forte consolidation boursière qui ont accru les incertitudes du climat économique, votre SCPI, très majoritairement composée de bureaux, continue à faire preuve d'une capacité de résistance avérée, grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine. Ainsi, à périmètre constant (hors cessions et acomptes), la valorisation du patrimoine enregistre une progression de 2,59%.

Au 31 décembre 2011, les valeurs d'expertise hors droits (valeur vénale) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, compte tenu des opérations de l'année, sont respectivement supérieures de 21% et 28% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2011 présente un solde positif de relocations de 3 135 m². Ont ainsi été sécurisés près de 2 800 m² sur le site de Rueil-Malmaison (92), qui constituait un enjeu majeur pour votre SCPI en termes de gestion locative. Des relocations significatives et les arbitrages réalisés ont permis d'améliorer significativement les taux d'occupation. Toutefois, la situation économique actuelle et son manque de perspectives devraient continuer à peser sur ces taux.

L'année 2011 est marquée par des turbulences économiques et financières qui ont pesé sur les comportements des entreprises, notamment en termes de stratégies immobilières. Les mouvements locatifs sont ainsi largement influencés par la recherche d'économies. Les entreprises adoptent un comportement opportuniste dans des conditions de marché favorables aux utilisateurs : congés préventifs pour garder la souplesse de partir, réductions de surfaces, discussions sur le bail et ses modalités d'application, franchises locatives qui vont en moyenne de 1,5 à 2 mois par année d'engagement,

Durant l'exercice, si aucun nouvel actif immobilier n'est entré en gestion dans le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, les cessions réalisées ont fait

passer la surface totale gérée à 148 941 m² contre 150 729 m² à la fin de l'exercice 2010.

Locations et libérations

L'activité locative de l'année 2011 fait ressortir un solde positif de 3 135 m² entre les libérations (9 556 m²), et les relocations (12 691 m²).

Les départs, qui ont concerné 21 baux, sont concentrés à 52% sur six sites, pour une surface moyenne de 830 m² : 710 m² à Villeurbanne, 436 m² à Rueil-Malmaison, 485 m² à Nîmes, 1 484 m² à Toulouse, 1 070 m² à Roissy (reloué en 2012) et 801 m² à Boulogne-Billancourt, rue Pasteur (reloué en 2012).

Parallèlement, les prises à bail, qui ont concerné 24 actifs, sont concentrées à 74% sur 12 sites, pour une surface moyenne voisine de 700 m².

L'opération de relocation la plus significative porte sur l'immeuble « Les Colonnades » sis à Rueil-Malmaison (92), où 2 809 m² et 85 parkings ont été loués à deux sociétés d'envergure internationale, permettant de porter le taux d'occupation physique de l'immeuble de 28% à 87%.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Il faut également noter les relocations de 1 550 m² de bureaux/activités situés à Roissy (95) à une société cotée, sans période de vacance, qui pérennise les revenus du site ; de 801 m² de bureaux à Boulogne-Billancourt rue Pasteur (92), repris par le locataire en place avec un maintien au loyer en cours jusqu'en 2015, en contrepartie de l'installation de la climatisation.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2011 s'établissent à 18 605 m², en diminution de 27% par rapport à la fin de l'année 2010.

A périmètre constant, en éliminant l'impact des surfaces relatives aux actifs cédés durant l'exercice, la diminution est de 22%.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2011 de plus de 1 000 m² restent concentrées sur six actifs : Montigny-Le-Bretonneux (2 010 m² d'activités), Villeurbanne (1 916 m² de bureaux-activités), Toulouse (1 484 m² de bureaux), Noisy-le-Sec (1 178 m²), et Noisy-le-Grand (1 031 m² de bureaux dont 70% en cours de négociation avancée).

Les taux d'occupation financier et physique

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre les loyers facturés et ceux qui l'auraient été si le patrimoine était loué en totalité. Il est en moyenne de 86,55% sur l'exercice, contre 85,79% 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 84,82% sur l'exercice, contre 82,93% l'année précédente.

Les taux d'occupation sont calculés 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.

Le taux d'occupation physique au 31 décembre 2011 s'établit à 87,4%, en nette progression par rapport au 31 décembre 2010 (82,5%).

Le taux d'occupation financier du quatrième trimestre 2011, à 88,06%, est également en nette hausse par rapport au quatrième trimestre 2010 (85,75%).

Les travaux

Les travaux de rénovation, dans le cadre de négociations avec des nouveaux locataires ou pour maintenir les locataires en place, ont été poursuivis.

Ainsi, au cours de l'année 2011, près de 2,7 millions d'euros de travaux de toiture, climatisation, et de rénovation ont été réalisés.

Les principaux travaux, supérieurs unitairement à 100 000 euros et représentant un total de 2,3 millions d'euros, sont les suivants :

- 792 K€ à Créteil (94) - Le Thalès : étanchéité, installation d'une climatisation, remplacement de pompes à chaleur, rénovation locaux, (ces travaux ont permis de sécuriser un loyer sur 9 ans fermes portant sur 4 238 m² avec le Conseil Général du Val-de-Marne),
- 620 K€ à Issy-les-Moulineaux (92) - Axe Seine : remplacement des ventilo-convecteurs, rénovation d'un escalier de secours, de la climatisation et des locaux,
- 227 K€ à Roissy-en-France (95) : rénovation locaux,
- 186 K€ à Lyon (69) - Gerland : étanchéité, rénovation locaux,
- 185 K€ à Boulogne-Billancourt (92) - Pasteur : installation d'une climatisation,
- 154 K€ à Villeurbanne (69) : réfection de la toiture,
- 127 K€ à Saint-Ouen (93) - Bauer : ravalement.

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 408 910 euros. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2011 est un produit de 322 897 euros.

Une procédure en fixation de loyer sur un immeuble de commerce situé à Vigneux-sur-Seine (91) a fait l'objet d'une expertise judiciaire. Le rapport de l'expert atteint 102 000 euros soit 76% du loyer actuel (133,7 K€). Après deux ans de discussions, CILOGER signera un protocole d'accord en janvier 2012 pour fixer le loyer à près de 106 000 euros sur la base d'un bail 3/6/9 ans, alors que le locataire avait indiqué ne pas souhaiter renouveler son bail à l'échéance de mai 2012.

Enfin, suite à l'appel interjeté par CILOGER, les liquidateurs de Comareg poursuivent la procédure de contestations des saisies pratiquée en novembre 2010.

Les perspectives

La situation économique actuelle et ses perspectives vont probablement peser sur les taux d'occupation en dépit des signatures récentes. Seront ainsi poursuivis en 2012 les arbitrages d'actifs matures ou vacants, les travaux d'accompagnement des locataires en place et de recherche de nouveaux locataires pérennes. Par ailleurs, des analyses en termes de travaux liés aux critères environnementaux issus du Plan Grenelle 2 devront être menées.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le revenu distribué a été augmenté pour la troisième année consécutive. Afin de ne pas augmenter outre mesure les réserves de la SCPI, qui représentent encore 5 mois de distribution, une distribution supplémentaire de fin d'exercice a été décidée. Ainsi, pour un associé présent au 1^{er} janvier 2011, la distribution par part s'établit à 44,50 euros, à comparer au montant de 43,50 euros distribué en 2010, soit une progression de 2%.

Le résultat de l'année s'élève à 16 913 106 euros, soit 44,13 euros par part.

Compte tenu des acomptes trimestriels versés, 10,50 euros par part, l'objectif de distribution au titre de l'exercice 2011 s'établissait à 42 euros par part. Cependant, afin de ne pas augmenter plus que nécessaire les réserves, une distribution supplémentaire de fin d'exercice de 2,50 euros par part a été décidée, en concertation avec votre Conseil de surveillance. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2011 s'établit à 44,50 euros par part (42 euros + distribution exceptionnelle de 2,50 euros), en progression de 2,3% par rapport à l'année précédente.

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

Ainsi, au 31 décembre 2011, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 6 751 528 euros, soit 17,62 euros par part, ce qui représente un peu plus de cinq mois de distribution.

Le rendement 2011 (distribution 2011/prix acheteur au 31/12/2010) diminue à 5,50% (6,49% en 2010), conséquence de la valorisation du prix acheteur de la part à la fin de l'exercice 2010.

Parallèlement, le rendement moyen (dividende 2011/prix acheteur moyen 2011) régresse de 5,75% à 5,52%, l'effet de l'augmentation de la distribution étant inférieur à l'effet prix.

Le rendement instantané (distribution 2011/prix acheteur au 31/12/2011) demeure lui aussi élevé à 5,83%.

Enfin, le rendement patrimonial (résultat distribuable au titre de l'exercice 2011/valeur de réalisation 2010) s'établit à 5,94% (5,87% en 2010).

Les rendements d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION demeurent nettement supérieurs aux moyennes nationales. Les rendements annuel, instantané et moyen qui ressortent des statistiques nationales des SCPI classiques diversifiées sont respectivement de 5,14%, 5,26% et 5%. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également attractive sur le long terme, avec un taux à 10 ans de 11,27%. Sur cette même durée, le chiffre du marché des SCPI classiques diversifiées ressort à 12,06%. Comparé aux principales classes d'actifs, si le TRI d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est inférieur aux foncières cotées (14,96%) et l'or (14,62%), il reste nettement supérieur à ceux des Sicav obligataires (3,42%), du Livret A (2,52%) des Sicav monétaires (2,15%) ou des actions françaises (1,03%). (Sources : IEIF).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix d'exécution majoré des frais au 1 ^{er} janvier (1)	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année (2)	Prix d'achat moyen de l'année (1)	Rentabilité de la part (3) en %	Report à nouveau cumulé par part
2007	595,01	40,51	584,71	6,93%	6,62
2008	608,08	37,91	616,83	6,15%	11,59
2009	591,58	40,58	616,77	6,58%	18,23
2010	670,76	43,47	756,20	5,75%	17,98
2011	809,31	44,50	806,04	5,52%	17,62

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

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

(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, en très forte augmentation lors des deux précédents exercices (+ 33%), a marqué une pause au cours de l'exercice, et consolidé de 5,7%. Toutefois, il enregistre encore, en termes de prix moyen annuel, une valorisation de 6,6% par rapport à 2010.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées diminue de près de 3% par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 8 531 parts à 8 246. En termes de montants de transactions, la tendance favorable du premier semestre 2011 fait évoluer le pourcentage de manière inverse (+ 3%), passant de 6 451 154 euros à 6 646 645 euros.

Le rapport ventes/achats, équilibré durant le premier semestre, a permis au prix d'exécution de se fixer à 769,37 euros au cours de la confrontation du mois d'avril (846,00 € prix acheteur), soit une progression de 4,5% par rapport à son niveau de décembre 2010. Il atteignait ainsi son plus haut historique depuis la mise en place du marché secondaire organisé en 2002.

Au cours du second semestre, la tendance s'est inversée, le rapport ventes/achats s'établissant en moyenne à 4,9, soit 2,2 sur l'ensemble de l'année. Le prix d'exécution est dès lors entré dans une phase de consolidation, terminant l'exercice à 694,00 € (prix acheteur de 763,12 €), soit une diminution annuelle de 5,7%.

Cela ne remet pas en cause les atouts et la qualité du patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION. En effet, à l'issue de la confrontation d'avril, le taux de rendement attendu était de 4,5% pour un nouvel associé. Cela a entraîné, outre un attentisme des acheteurs, un ajustement des prix offerts par les nouveaux acquéreurs pour rééquilibrer les niveaux de rendements attendus. Parallèlement, le niveau de prix atteint a probablement contribué à des arbitrages et à intensifier le courant vendeur.

L'évolution du prix de la part en 2011 est éloignée de celle enregistrée au niveau national pour les SCPI classiques diversifiées (- 1,52%). 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, le prix d'exécution moyen de l'exercice progresse de 6,6% par rapport à l'exercice précédent, soit un peu plus du double de l'augmentation du prix de part moyen des SCPI classiques diversifiées calculée à 3% (Source IEIF). Sur les cinq derniers exercices, l'analyse du prix moyen fait ressortir une évolution de 37,8%.

Le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de parts de 2,15% (2,17% en intégrant les cessions de gré à gré).

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 8,4% par rapport à la valeur de réalisation 2011 (757,52 euros par part).

Le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste modéré et représente 0,59% des parts en circulation. Au 31 décembre 2011, 2 261 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, dont 199 depuis plus d'un an.

Sur le marché secondaire de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, 55 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 35 632 euros, soit 647,85 euros par part.





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
2007	12 557	3,28%	2 062	313 733
2008	7 886	2,06%	3 106	213 362
2009	9 334	2,44%	389	201 857
2010	8 596	2,24%	921	266 332
2011	8 301	2,17%	2 261	303 563

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2007	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2008	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2009	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

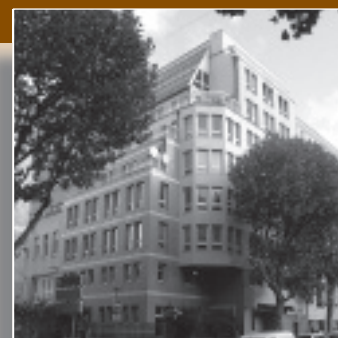
Lors de la fusion du 28 juin 2002, PIERRE ECUREUIL a absorbé les Sociétés PIERRE POSTE et COMPTAPIERRE

avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2002. La SCPI fusionnée porte le nom d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

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

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 (1)
2007	176 279 360	-	383 216	17 802	-	604,78
2008	176 279 360	-	383 216	17 375	-	591,58
2009	176 279 360	-	383 216	17 038	-	670,76
2010	176 279 360	-	383 216	16 755	-	809,31
2011	176 279 360	-	383 216	16 538	-	763,12

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	228 413 946	278 020 000	233 457 837	275 140 000
Immobilisations en cours	8 783 385	8 638 615	5 270 031	5 683 261
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	- 4 562 412	-	- 5 838 329	-
Autres provisions pour risques et charges	- 227 210	- 227 210	- 241 685	- 241 685
TOTAL I	232 407 709	286 431 405	232 647 853	280 581 576
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	204 856	204 856	205 071	205 071
Créances				
Locataires et créances rattachées	3 091 556	3 091 556	3 359 195	3 359 195
Autres créances	31 616 423	31 616 423	36 998 855	36 998 855
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 887 854	- 1 887 854	- 2 210 751	- 2 210 751
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	9 000 000	9 000 000	15 000 000	15 000 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	9 543 218	9 543 218	2 481 504	2 481 504
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 4 720 806	- 4 720 806	- 5 105 969	- 5 105 969
Dettes d'exploitation	- 42 986 548	- 42 986 548	- 46 698 609	- 46 698 609
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	3 860 845	3 860 845	4 029 296	4 029 296
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	236 268 554		236 677 149	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		290 292 250		284 610 871



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2011

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2011	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011
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	- 4 571 808	-	- 268 589	- 4 840 398
Réserves indisponibles	19 056 127	-	-	19 056 127
Report à nouveau	6 987 391	- 95 857	-	6 891 534
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	16 913 106	16 913 106
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 17 053 112	- 17 053 112
Résultat de l'exercice précédent	16 560 670	- 16 560 670	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 16 656 527	16 656 527	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	236 677 149	-	- 408 595	236 268 554

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2012



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		27 630 944		28 595 364
Produits de l'activité immobilière	27 214 265		27 337 614	
- Loyers	21 274 331		21 867 430	
- Charges facturées	5 939 934		5 470 184	
Produits des activités annexes	416 679		1 257 750	
Autres produits d'exploitation		2 889 103		1 621 331
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	731 807		671 972	
- Provisions pour grosses réparations	1 946 156		791 285	
- Provisions pour risques et charges	157 159		156 340	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	53 980		1 734	
Produits financiers		1 009 793		211 601
Produits exceptionnels		24 598		16 943
TOTAL DES PRODUITS		31 554 439		30 445 240
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		31 554 439		30 445 240

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		10 564 807		8 689 946
- Charges ayant leur contrepartie en produits	5 939 934		5 470 184	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	798 494		346 704	
- Grosses réparations	1 946 156		861 254	
- Autres charges immobilières non récupérables	1 880 223		2 011 804	
Charges d'exploitation		4 073 897		5 192 742
- Rémunération de la société de gestion	2 266 505		2 212 587	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	309 458		337 202	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	408 910		649 387	
- Provisions pour grosses réparations	670 239		1 632 140	
- Provisions pour risques et charges	142 684		239 882	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	276 100		121 544	
Charges financières		2 628		1 883
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		14 641 332		13 884 570
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		16 913 106		16 560 670
TOTAL GÉNÉRAL		31 554 439		30 445 240



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 23 juin 2011 autorisant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à recourir à l'endettement, une ligne de crédit a été mise en place pour un montant de 25 000 000,00 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 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 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.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'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.

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

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

Engagements Hors Bilan : Les garanties bancaires reçues de nos locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 7 956 638,01 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 25 000 000 d'euros a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts financiers pour un montant de 2 628,26 euros.

Le solde des acomptes à verser sur l'opération de VEFA MONTREUIL s'établit à 8 783 385 euros HT.

L'immeuble HIGHTECH 4 situé aux ULIS (91), fait l'objet d'une vente à la découpe. Dans ce cadre, une promesse de vente a été signée sur un lot de 253 m², dont le locataire actuel souhaite partir, sous les conditions suspensives du départ dudit locataire, et de l'obtention d'un financement moyennant un prix de 250 000 € net vendeur.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2010	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2011
- Terrains et constructions	229 872 881	-	- 5 210 302	-	224 662 579
- Agencements et installations	3 584 955	426 350	- 259 939	-	3 751 367
- Immobilisations en cours	5 270 031	3 513 354	-	-	8 783 385
TOTAL actif immobilisé	238 727 868	3 939 704	- 5 470 241	-	237 197 331

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	128 167 116	156 485 000	132 912 768	155 705 000
- Bureaux - Activités	63 932 628	73 910 000	64 230 868	73 380 000
- Commerces	30 326 740	39 575 000	30 326 740	39 055 000
- Commerces - Bureaux	5 987 461	8 050 000	5 987 461	7 000 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	228 413 946	278 020 000	233 457 837	275 140 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	8 783 385	8 638 615	5 270 031	5 683 261
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	8 783 385	8 638 615	5 270 031	5 683 261
TOTAL GÉNÉRAL	237 197 331	286 658 615	238 727 868	280 823 261



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2011	Prix de revient 2010
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
Bordeaux / Bruges 33 14, avenue de Chavailles Les Bureaux du Lac - Bât G	PR		vendu le 29 juin 2011			-	538 338
Montpellier 34 1008, rue de la Croix Verte Le Zolad - Bât 7	PR		vendu le 23 septembre 2011			-	675 387
Rennes 35 - 6, rue des Colombes	PR		vendu le 14 mars 2011			-	1 231 788
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	1 152	1990	929 939	14 563	944 502	944 502
Nantes 44 Technoparc de l'Aubinière 2, impasse des Jades - Bât 5	PR	749	1991	518 327	17 400	535 727	518 327
Nantes 44 Technoparc de l'Aubinière 18, impasse des Jades - Bât 14	PR	688	1991	609 796		609 796	609 796
Strasbourg / Lingolsheim 67 2, rue Hannong	PR		vendu le 11 octobre 2011				2 495 562
Lyon 69007 85, boulevard du Parc d'Artillerie - Bât 2 & 3	PR	1 433	1985	1 250 082	13 303	1 263 385	1 267 675
Lyon 69007 87/89, boulevard du Parc d'Artillerie - Bât 4 & 5	PR	1 413	1986	1 067 143	25 599	1 092 742	1 092 742
Lyon 69007 112/118, rue Challemel Lacour - Bât 6 à 12	PR	2 308	1986	1 433 021	27 430	1 460 451	1 452 962
Lyon 69007 81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	1 037	2008	1 575 000	13 917	1 588 917	1 584 627
Paris 75001 - 336, rue Saint-Honoré	P	1 080	2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
Paris 75004 - 42, quai Henri IV	P	419	2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
Paris 75014 - 12, rue Cabanis	P	855	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	588	1988	1 676 939		1 676 939	1 676 939
Paris 75016 - 4, rue de Longchamp	P	382	1988	2 171 706	16 533	2 188 239	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	3 998	1989	5 055 414	14 225	5 069 639	5 069 639
Montigny-le-Bretonneux 78 17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 161	1986	1 600 715	12 336	1 613 051	1 613 051
Montigny-le-Bretonneux 78 17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 384	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	490	1984	823 225		823 225	823 225
Saint-Cloud 92 - 1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	875	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	16 034 683



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2011	Prix de revient 2010
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	4 880	1988	12 272 982	402 896	12 675 878	12 660 655
Malakoff 92 - 58, rue Etienne Dolet	IDF	733	1987	1 265 327	3 476	1 268 803	1 268 803
Malakoff 92 - 88/104, rue Etienne Dolet	IDF	3 958	1990	12 672 277	967 130	13 639 407	13 639 407
Malakoff 92 - 60, rue Etienne Dolet	IDF	402	2005	1 000 779		1 000 779	1 000 779
Boulogne-Billancourt 92 - 4, rue Nationale	IDF	644	1992	1 216 543		1 216 543	1 216 543
Antony 92 - 32, avenue de la Division Leclerc	IDF	621	1993	1 250 082		1 250 082	1 250 082
Montrouge 92 - 89, avenue Aristide Briand	IDF	1 632	2005	5 200 000		5 200 000	5 200 000
Noisy-le-Grand 93							
1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris	IDF	6 479	1988	9 487 340	86 063	9 573 403	9 573 403
Saint-Ouen 93 - 78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 020	1990	5 737 548	58 996	5 796 544	5 796 544
Créteil 94 - 23/27, rue Olof Palme	IDF	4 012	1987	4 863 124	105 659	4 968 783	4 863 124
Gentilly 94 - 40/50, rue Auguste Blanqui	IDF	1 492	1988	1 600 715	15 208	1 615 923	1 615 923
TOTAL BUREAUX		60 892		125 994 358	2 172 758	128 167 116	132 912 768
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	1 664	1990	1 107 238		1 107 238	1 107 238
Lyon 69008 - 47/51, rue Audibert Lavirotte	PR	1 773	1990	1 067 143		1 067 143	1 067 143
Lyon 69008 - 9, rue Bataille	PR	2 176	1993	1 524 490	9 494	1 533 984	1 533 984
Bois d'Arcy 78 - 10, avenue Ampère	IDF	1 403	1985	1 067 143		1 067 143	1 067 143
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 27 décembre 2011			-	90 980
Voisins-le-Bretonneux 78							
19 bis/25, avenue Duguay Trouin	IDF	2 102	1991	1 914 936		1 914 936	1 951 837
Les Ulis 91 - 6, avenue de Norvège - Hightech 4	IDF		vendu le 18 mars 2011 et le 14 septembre 2011			-	390 358
Les Ulis 91 - 6, avenue de Norvège - Hightech 4	IDF	2 084	1987	1 332 316	62 342	1 394 658	1 394 658
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	3 863	1991	3 201 429	386 036	3 587 466	3 552 466
Nanterre 92							
16, rue des Peupliers- Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 615	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	7 016	1987	10 212 080	163 270	10 375 350	10 375 350
Boulogne-Billancourt 92 - 13, rue Louis Pasteur	IDF	3 201	1989	11 902 374	660 240	12 562 614	12 377 614
Noisy-le-Sec 93 - 97, rue du Parc	IDF	1 482	1985	914 694		914 694	914 694
Saint-Ouen 93- 97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 225	1989	1 920 858	3 932	1 924 790	1 924 790
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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2011	Prix de revient 2010
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	4 500	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		3 353 878	3 353 878
TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS		63 155		62 354 020	1 578 608	63 932 628	64 230 868
Paris 75007 - 11, rue de Grenelle							
	P	331	1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
Paris 75008 - Arcades des Champs-Élysées							
	P	462	2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
TOTAL BUREAUX - COMMERCES		793		5 987 461	-	5 987 461	5 987 461
Soissons 02 - 27, avenue de Compiègne							
	PR	932	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	290	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	901	1992	686 021		686 021	686 021
Pont-Audemer 27 - 3, impasse des Burets							
	PR	1 530	2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
Dreux 28 - Avenue du Général Leclerc							
	PR	705	1993	929 939		929 939	929 939
Nîmes 30 - 4, rue du 11 Novembre 1918							
	PR	505	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	675	1992	914 694		914 694	914 694
Chalons-en-Champagne 51							
34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 120	1992	853 714		853 714	853 714
Metz 57 - 1/7, rue des Roches							
	PR	589	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	317	2007	347 412		347 412	347 412
Perpignan 66 - 55, avenue Pierre Cambres							
	PR	205	2007	292 850		292 850	292 850
Geispolsheim 67 - Centre Commercial La Vigie							
Rue du 23 Novembre	PR	379	1996	884 204		884 204	884 204
Châlon-sur-Saône 71 - 7, rue Thomas Dumorey							
	PR	1 130	1997	655 531		655 531	655 531
Annecy 74 - 27/29, rue de la Paix							
	PR	234	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	355	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	378	1999	459 634		459 634	459 634
Poissy 78 - 37, boulevard Gambetta							
	IDF	157	2007	454 625		454 625	454 625
Hyères 83 - 15, avenue Ambroise Thomas							
	PR	189	2007	356 585		356 585	356 585



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2011	Prix de revient 2010
La Seyne-sur-Mer 83 - 382, avenue Auguste Renoir	PR	240	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	670	1993	868 959		868 959	868 959
Viry-Chatillon 91 100, avenue Marmont (RN 445)	IDF	589	2008	2 109 683		2 109 683	2 109 683
Courbevoie 92 - 33/35, avenue Pasteur	IDF	324	1999	763 770		763 770	763 770
Saint-Denis 93 - 7/9, boulevard Carnot	IDF	310	2007	838 425		838 425	838 425
Bobigny 93 - 227, avenue de Stalingrad	IDF	589	2008	2 111 641		2 111 641	2 111 641
Joinville-le-Pont 94 3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 091	1997	1 371 364		1 371 364	1 371 364
Vitry-sur-Seine 94 157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238	2001	381 123		381 123	381 123
TOTAL COMMERCES		20 753		30 326 740	-	30 326 740	30 326 740
Immobilisation en cours							
Montreuil 93 - 1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle	IDF	3 348	2010	8 783 385		8 783 385	5 270 031
TOTAL GÉNÉRAL		148 941		233 445 964	3 751 366	237 197 331	238 727 868

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

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

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

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

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2011	Exercice 31/12/2010
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	204 856	205 071
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	3 091 556	3 359 195
- Créances fiscales	477 144	167 997
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	29 882 740	34 883 964
- Autres créances	1 256 538	1 946 894
TOTAL GÉNÉRAL	34 912 835	40 563 121

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2011	Exercice 31/12/2010
Dettes		
- Dettes financières	4 720 806	5 105 969
- Dettes fournisseurs	8 115 441	9 625 772
- Dettes sur immobilisations	34 993	34 993
- Autres dettes d'exploitation	24 745 352	27 625 614
- Dettes aux associés	6 960 904	5 840 219
- Dettes fiscales	3 129 858	3 572 011
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	47 707 354	51 804 578



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2010	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2011
- Dépréciation des créances	2 210 751	408 910	455 708	276 100	1 887 854
- Grosses réparations	5 838 329	670 239	-	1 946 156	4 562 412
- Autres risques et charges	241 685	142 684	128 229	28 931	227 210

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2011	2010
- Impôts et taxes non récupérables	209 904	221 264
- Solde de charges de redditions (1)	413 746	44 480
- Charges sur locaux vacants	1 117 227	1 423 982
- Charges non récupérables	139 346	322 078
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 880 223	2 011 804

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 346 025 euros pour l'année 2011.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2011	2010
- Impôts et taxes diverses	2 698 141	2 451 397
- Charges immobilières refacturables	3 072 262	2 932 945
- Autres charges refacturables	169 530	85 842
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	5 939 934	5 470 184



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2007		2008		2009		2010		2011	
	€ 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	53,88	94,57%	57,84	93,73%	63,05	96,15%	57,06	93,63%	55,52	93,39%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,25	2,19%	0,59	0,95%	0,26	0,39%	0,55	0,91%	2,64	4,43%
- Produits divers	1,85	3,24%	3,28	5,32%	2,27	3,46%	3,33	5,47%	1,29	2,17%
TOTAL DES PRODUITS	56,97	100,00%	61,70	100,00%	65,58	100,00%	60,95	100,00%	59,44	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	5,60	9,82%	6,16	9,99%	6,47	9,87%	5,77	9,47%	5,91	9,95%
- Commission sur arbitrage	1,04	1,83%	0,52	0,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres frais de gestion	5,26	9,23%	2,21	3,58%	0,82	1,25%	1,20	1,97%	1,53	2,58%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 3,81	- 6,69%	2,41	3,91%	5,01	7,64%	3,15	5,17%	7,16	12,05%
- Charges locatives non récupérées	4,28	7,51%	4,67	7,57%	4,80	7,32%	5,25	8,61%	4,91	8,25%
Sous-total charges externes	12,36	21,70%	15,97	25,88%	17,10	26,08%	15,38	25,23%	19,52	32,83%
- Provisions nettes pour travaux	1,80	3,16%	2,64	4,28%	- 0,90	- 1,37%	2,19	3,60%	- 3,33	- 5,60%
- Autres provisions nettes	1,76	3,09%	0,21	0,35%	2,15	3,28%	0,16	0,26%	- 0,88	- 1,48%
Sous-total charges internes	3,56	6,24%	2,86	4,63%	1,26	1,92%	2,35	3,86%	- 4,21	- 7,08%
TOTAL DES CHARGES	15,92	27,94%	18,83	30,51%	18,36	27,99%	17,73	29,09%	15,31	25,75%
RÉSULTAT	41,05	72,06%	42,88	69,49%	47,22	72,01%	43,21	70,91%	44,13	74,25%
Variation report à nouveau	3,14	5,51%	4,97	8,05%	6,64	10,12%	- 0,25	- 0,41%	- 0,37	- 0,61%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,91	66,55%	37,91	61,44%	40,58	61,88%	43,47	71,33%	44,50	74,86%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,23	65,35%	37,95	61,50%	40,50	61,75%	43,50	71,37%	44,36	74,63%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

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

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

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

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

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

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

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

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 18 et 21 des statuts, notre rapport sur la gestion d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION pour l'année 2011.

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

La Société de gestion nous a fourni, à chaque réunion, toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission. D'après nos statuts, le Conseil de Surveillance « assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de celle-ci » ; notre rôle est bien d'assurer auprès de chaque porteur de parts non seulement la défense mais aussi la pertinence de leur investissement en fonction des conditions de marché et, dans la mesure du possible, d'anticiper ses tendances. C'est dans cet esprit que nous vous rendons compte de notre mission. Malgré un contexte encore difficile tout au long de l'année, les performances 2011 ont été satisfaisantes, compte tenu d'une reprise encore et toujours hésitante de l'activité économique.

Le déroulement de nos Conseils :

Afin de mieux percevoir l'état du marché immobilier la Société de Gestion nous présente une situation économique dans laquelle s'insèrent les différentes composantes de nos investissements. C'est bien évidemment la situation locative qui attire *in fine* notre attention, car c'est bien elle qui est au cœur de l'investissement et des résultats escomptés. Un bien non loué depuis plusieurs mois ou années attire notre regard et oblige à apporter une réflexion profonde sur la justification de sa conservation, son niveau de loyer, etc. De même qu'un bien, même occupé, mais estimé dans une zone sensible peut être l'objet de notre attention :

il y a une nécessité d'anticiper des évolutions sectorielles ou géographiques, voire des modes économiques ou de consommation.

En raison du vieillissement de certains immeubles qui nécessitent des travaux d'amélioration et de conformité, se posent les questions de leur conservation, mais aussi du rajeunissement et du renouvellement de nos actifs. A cela s'ajoutent les problèmes liés au « Grenelle de l'environnement », de la copropriété avec d'autres investisseurs ... et de la fiscalité !

A ce sujet, une nouvelle fiscalité à compter du 1^{er} février 2012 sur les plus-values a impacté nos décisions d'arbitrage ; elle peut nous conduire à préférer des travaux de modernisation sur un immeuble dont la vente pouvait se justifier au plan économique, à un versement d'impôt au Trésor Public sur la plus-value constatée en comptabilité ...

Enfin, à l'approche du terme des baux, la Société de Gestion s'emploie à se rapprocher des occupants afin de les maintenir dans les lieux, négocier au moins un maintien de loyer, offrir éventuellement des prestations complémentaires.

De tout cela, le Conseil de Surveillance accomplit sa mission de contrôle et d'approbation.

C'est ainsi qu'au cours du présent exercice ont été cédés des immeubles à **Bordeaux-Bruges**, à **Rennes**, **Lingolsheim**, à **Montpellier**, et partiellement à **Voisins-le-Bretonneux** et aux **Ulis**.

Au cours de l'année, **il n'y a pas eu d'acquisition** ; à rappeler cependant l'accord que nous avons donné en 2010 pour l'achat en indivision (31%) d'un Centre Commercial à MONTREUIL (93) dont la livraison est prévue pour la fin du 2^{ème} trimestre 2012. Ce projet important n'entre pas encore dans le calcul des taux d'occupation physiques ou financiers ; à terme, il contribuera à les améliorer significativement.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La situation locative

Malgré les efforts de la Gérance, l'évolution du taux d'occupation est encore décevante au 31 décembre eu égard aux taux constatés sur la région parisienne, en amélioration cependant par rapport à l'année dernière du fait également d'une légère diminution de nos surfaces (*taux d'occupation physique : 87,50% contre 82,50% fin 2010 ; taux d'occupation financier : 88,06% contre 85,75%*). L'acquisition du Centre commercial de Montreuil devrait combler à partir de cette année cette situation.

Les exigences de la part des locataires « entrant » se traduisent souvent par des négociations entraînant globalement des réductions de loyers et touchant soit aux loyers eux-mêmes, soit aux franchises, soit à des prises en charge particulières, ...

Les immeubles disponibles dont la surface est supérieure à 1 000 m² sont au nombre de 6.

Des travaux importants de modernisation (*plus de 100 K€*) ont été entrepris dans 7 immeubles : ils ont aussi pour objet de faciliter l'arrivée de nouveaux locataires et surtout la mise aux normes.

Facilité de caisse

Nous avons demandé lors des dernières Assemblées Générales la possibilité de recourir à l'ouverture d'une ligne de crédit (*En 2010, pour 25 000 000 €*) permettant de sécuriser la trésorerie disponible. Cette facilité n'a été utilisée que très faiblement ; le surinvestissement a été financé sur la trésorerie courante.

L'utilisation de cette faculté d'endettement suppose que les conditions financières soient favorables et adaptées aux possibilités de remboursement de la SCPI sans prise de risque préjudiciable à l'intérêt des associés. Votre Conseil a approuvé la proposition de la Gérance (7^{ème} résolution de l'AGO) de réduire, pour des problèmes de coût, le recours à une facilité de caisse de 25 millions d'euros à 15 millions d'euros, et d'utiliser si nécessaire des emprunts dans la limite de 30 millions d'euros.

Evolution juridique de notre SCPI

En chantier depuis plusieurs années, le législateur avait envisagé la possibilité d'une transformation des SCPI en OPCI (*Organisme de Placement Collectif Immobilier*), cette décision devant être prise avant le 15 mai 2012. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011 a rejeté cette modification, selon notre orientation et ce, à une très large majorité.

Distribution des revenus et valorisation des parts

L'amélioration du parc locatif a permis une légère augmentation du versement des revenus (*44,50 € contre 43,50 € en 2010*). Nous nous félicitons de cette remontée depuis quelques années : elle est à mettre en relation avec la stratégie d'arbitrage de nos immeubles. Il est à observer cependant que ces résultats sont toujours fragiles car liés à la situation locative ; nous attachons par ailleurs une grande importance à un maintien satisfaisant du « report à nouveau » car il permet d'assurer la régularité des revenus d'une année sur l'autre.

Corrélativement à l'amélioration des revenus, la valeur de la part, après la très forte reprise de 2010, s'est faiblement réduite d'un 31 décembre à l'autre avec un maximum en milieu d'année.

L'autre point satisfaisant est la liquidité du marché secondaire ; une bonne négociation des parts signifie l'intérêt des investisseurs pour notre SCPI.

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 2012,
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 2011, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012

Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÈME



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES 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 2011, cette commission s'élève à 2 266 505 euros ;
- une commission de souscription de 7,75% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2011, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 23 juin 2011, la société de gestion est rémunérée par :

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de l'exercice 2011, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012

Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÈME



LES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2012

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 2011 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2011 à :

- valeur comptable : 236 268 554 euros, soit 616,54 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 290 292 250 euros, soit 757,52 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 333 945 891 euros, soit 871,43 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 16 913 106,33 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 6 891 533,61 euros, forme un revenu distribuable de 23 804 639,94 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 17 053 112,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 6 751 527,94 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet DELOITTE ET ASSOCIÉS, 185 avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Le cabinet DELOITTE ET ASSOCIÉS aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Sixième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet BEAS, 7-9 villa Houssay 92200 Neuilly-sur-Seine, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Le cabinet BEAS aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.





LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2012

Septième résolution

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

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à :

- utiliser la trésorerie disponible de la SCPI,
- utiliser des facilités de caisse, dans la limite de quinze millions d'euros (15 M€),
- contracter des emprunts, dans la limite de trente millions d'euros (30 M€) ainsi que toute sûreté qui s'avérerait nécessaire, étant précisé que la société de gestion devra préalablement à chaque emprunt consulter le Conseil de surveillance, pour avis.

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

Huitième 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 2012.

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.

Neuvième résolution

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



« Communiqué judiciaire en exécution du jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 16 mars 2012

Par huit ordonnances prononcées les 8 avril, 8 et 9 juillet 2009, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a condamné les sociétés CILOGER, Franklin Gérance, UFG Real Estate Managers et 7 sociétés civiles de placement immobilier dont elles assurent la gestion, pour avoir refusé de communiquer les feuilles de présence des associés comportant leurs coordonnées personnelles à l'Association de défense des Porteurs de Parts de Sociétés Civiles Immobilières, dite APPSCPI, qui avait formé cette demande en sa qualité d'associé des SCPI. Les ordonnances de référés ont rappelé que l'article du R214-137 du code monétaire et financier, qui a pour objet d'améliorer l'information des associés de société civile immobilière, est une disposition législative qui déroge à l'article 9 du Code civil relatif à la protection de la vie privée. Elles ont condamné les sociétés civiles de placement immobilier à communiquer les feuilles de présence des associés à l'APPSCPI dans les 8 jours suivant la signification de la décision, obligations assortie d'une astreinte.

Aux termes de cet article du code monétaire et financier :
 « *Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie* ». »



NOTES

ATOUP PIERRE DIVERSIFICATION
RAPPORT ANNUEL 2011



ATOUT PIERRE
DIVERSIFICATION

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

