



Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2012

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2012

16 455 associés

383 216 parts

Valeur de réalisation 2011 :
290 292 250 € (757,52 €/part)

Capitalisation : 286 542 100 €
(au dernier prix acheteur)

Distribution brute prévisionnelle 2012 :
43,20 €

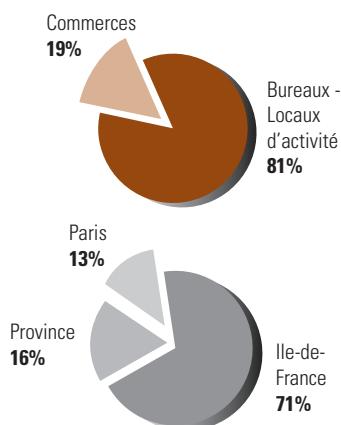
Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2012 : 5,76%
(Distribution prévisionnelle 2012 /
prix acquéreur moyen 2012)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 680,00 €
Parts en attente de vente : 0,49%

Taux d'occupation
financier : 88,81%
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française se réduit fortement, et est désormais espérée à 0,4% en 2012 contre 1,7% l'année dernière. Le pouvoir d'achat, pénalisé par le ralentissement des revenus d'activité et les hausses d'impôts, est anticipé en baisse de -1,2% sur l'ensemble de l'année. Si l'indice de confiance des ménages enregistre une progression depuis mars dernier, les dépenses de consommation sont attendues en faible augmentation de 0,2% sur l'année, identique à 2011, les ménages continuant à constituer de l'épargne de précaution dans un environnement incertain.

Le premier semestre 2012 a connu le volume d'investissement en immobilier d'entreprise le plus élevé depuis 2009, avec 6,3 Mds € dont 4,2 Mds € pour le seul second trimestre.

Les actifs de bureaux représentent 73% des transactions du semestre, encore très massivement concentrées (80%) sur l'Ile-de-France. L'intérêt des investisseurs se porte sur les secteurs les plus matures et sur des emplacements incontestables. Evolution notable, les investisseurs étrangers, notamment les fonds souverains, moins présents au premier trimestre, ont opéré un retour en force au cours du second trimestre, pour finalement représenter 51% des transactions du premier semestre de l'année.

Concernant les commerces, qui représentent 1,3 Md€ d'investissements au premier semestre, les tendances observées ces derniers mois sont confortées. Les enseignes se concentrent sur les sites les plus sécurisés, les valeurs locatives restent très élevées sur les axes « prime » et n°1 en centre-ville, dans les centres commerciaux à dimension régionale et dans les meilleures zones d'activités commerciales. Il faut noter que l'activité la plus favorable a été enregistrée par les rues marchandes de centre-ville, la conjoncture restant moins pénalisante pour les achats de proximité. Parallèlement, les acheteurs en fonds propres (SCPI, assureurs, institutionnels, ...) faisant toujours preuve d'appétence pour investir dans l'immobilier commercial de qualité, les taux de rendement immobiliers des meilleurs emplacements ou peu risqués se maintiennent à des niveaux bas, voire même reculent sur certains segments de marché.

Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion de place quant aux calculs et publications des principaux indicateurs des SCPI a été menée par les sociétés de gestion regroupées au sein de l'ASPIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Des modalités nouvelles, concernant notamment le taux d'occupation financier et les ratios de rendement, devraient ainsi être prochainement validées par l'AMF.

Dans la mesure où les taux d'occupation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION communiqués étaient déjà conformes à la nouvelle méthodologie de calcul, c'est à dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclure d'immeubles pour quelque raison que ce soit (arbitrages, travaux, ...), cela n'entraînera pas de distorsion dans la publication de ces taux. Ainsi, le taux d'occupation financier de votre SCPI s'établit en progression par rapport au début de l'année à 88,81%. La conjoncture actuelle risque cependant d'affecter ce taux en dépit des signatures de baux concrétisées ces derniers mois.

Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM), est la division de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur moyen de ladite année. Un taux 2012 est indiqué sur le présent bulletin, sur la base de l'objectif de distribution 2012 et le prix d'acquisition moyen du marché secondaire calculé sur le premier semestre 2012.

Autre indicateur préconisé, le taux de rendement interne (TRI) a été indiqué dans le dernier rapport annuel de votre SCPI.

Initiées en 2011, les ventes « lot par lot » ont été poursuivies durant le trimestre sur les immeubles sis aux Ulis (91) et à Voisins-le-Bretonneux (78), pour un montant global de 960 000 €. Ces cessions permettront de poursuivre le renouvellement du patrimoine.

Pour le second trimestre 2012, le revenu brut par part distribué au précédent trimestre a été conservé. Les projections confirment les objectifs de distributions annuelles par part à périmètre constant, avec un niveau de réserves proche de 5 mois de distribution.

Sur le marché secondaire organisé des parts, le taux de parts en attente de vente reste modéré, à 0,49%. La tendance de la fin de l'année 2011 se poursuit, le prix d'exécution moyen du premier semestre 2012 enregistrant une baisse de 7% par rapport à celui de l'année 2011. Sur la base du prix d'achat moyen du premier semestre 2012 et de l'objectif de distribution 2012, le taux de distribution est de 5,76%.

L'assemblée générale ordinaire du jeudi 21 juin 2012, qui portait notamment sur l'approbation des comptes de l'exercice 2011, sur le renouvellement des Commissaires aux comptes, et sur l'autorisation de réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un surinvestissement de 50 M€, s'est tenue avec un quorum de 47,61%. Elle a approuvé les neuf résolutions présentées avec une large majorité variant de 79,96% à 96,27% (voir rubrique « Vie sociale »).

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance renouvelée dans la société de gestion de votre SCPI.

Evolution du patrimoine

Investissements :

- Néant : la SCPI présente un surinvestissement de l'ordre de 15,5 M€ en intégrant le solde à verser concernant le centre commercial de Montreuil (93) - Grand Angle.

Arbitrages :

- Les Ulis (91) : 6, avenue de Norvège – Hightech 4
253 m² de bureaux/activités acquis en 1987 –
Prix de cession : 250 000 euros (13/04/2012)
- Voisins-le-Bretonneux (78) : 19/25, avenue Dugay Trouin
576 m² de bureaux/activités acquis en 1991 –
Prix de cession : 710 000 euros (28/06/2012)

Mouvement locatifs

Locations : 2 770 m²

- Lyon (69) – Artillerie - 172 m²
- Lyon (69) – Bataille - 355 m²
- Lyon (69) – Bataille - 241 m²
- Lyon (69) - Audibert - 221 m²
- Issy-les-Moulineaux (92) - 99 m²
- Nanterre (92) - Arago - 77 m²
- Nanterre (92) - Arago - 85 m²
- Noisy-le-Grand (93) - 708 m²
- Tremblay-en-France (93) - 812 m²

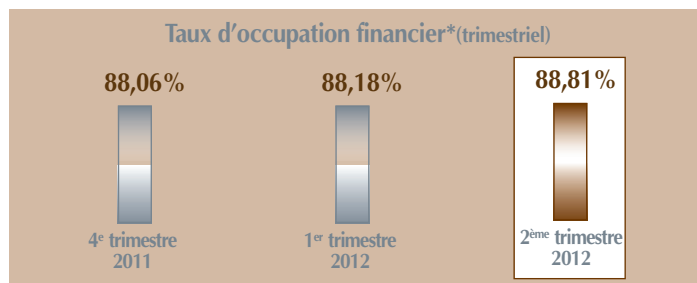
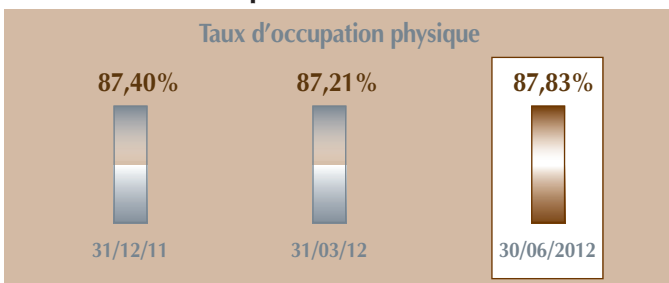
Libérations : 2 587 m²

- Nantes (44) – Aubinière - 153 m²
- Lyon (69) – Artillerie - 76 m²
- Lyon (69) – Bataille - 241 m²
- Paris 15^{ème} (75) - Villa Thoreton - 588 m²
- Paris 8^{ème} (75) - Arcades Champs Elysées - 70 m²
- Lognes (77) - 153 m²
- Voisins-le-Bretonneux (78) - 258 m²
- Les Ulis (91) - Hightech 4 - 268 m²
- Saint-Cloud (92) - 580 m²
- Noisy-le-Grand (93) - 200 m²

Superficie totale du patrimoine : 145 594 m² - Surfaces vacantes : 17 724 m²

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 183 m². Par ailleurs, un bail portant sur 664 m² a été renouvelé.

Taux d'occupation



* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2012	16/04/2012	10,50 €	10,48 €	10,45 €
2^e trimestre 2012	17/07/2012	10,50 €	10,48 €	10,44 €
Rappel total 2011	-	44,50 €	44,45 €	44,37 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

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

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française. Les taux de rendement de ces supports, qui étaient de l'ordre de 1,30% à la fin du premier trimestre, ont brutalement chuté au cours du second trimestre, impactés par la politique de taux de la Banque Centrale Européenne. Ils sont ainsi devenus inférieurs à 1% en fin de période. Les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés au second trimestre 2012 sur un montant fiscalement imposable de 0,15 euros par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 16 et le 20 octobre 2012.

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

Vie sociale

L'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2012 s'est tenue avec un quorum de 47,61% (182 461 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 383 216).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 29 et 30 du rapport annuel, est le suivant : Résolution n° 1: 87,27% oui, 0,24% non, 12,28% abstention, 0,21% nul ; Résolution n° 2: 86,88% oui, 0,25% non, 12,66% abstention, 0,21% nul ; Résolution n° 3: 86,56% oui, 0,32% non, 12,91% abstention, 0,21% nul ; Résolution n° 4: 86,58% oui, 0,38% non, 12,84% abstention, 0,21% nul ; Résolution n° 5: 86,34% oui, 0,35% non, 13,10% abstention, 0,21% nul ; Résolution n° 6: 86,03% oui, 0,42% non, 13,34% abstention, 0,21% nul ; Résolution n° 7: 82,61% oui, 2,64% non, 14,54% abstention, 0,21% nul ; Résolution n° 8: 79,96% oui, 1,56% non, 18,27% abstention, 0,21% nul ; Résolution n° 9: 85,87% oui, 0,55% non, 13,37% abstention, 0,21% nul.

L'assemblée générale a nommé, pour une durée de six exercices, le cabinet DELOITTE ET ASSOCIES en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, et le cabinet BEAS en qualité de Commissaire aux comptes suppléant. Par ailleurs, l'assemblée générale a autorisé CILOGER à réaliser des acquisitions immobilières, dans la limite d'un surinvestissement maximal de 50 M€, en utilisant la trésorerie de la SCPI, des facilités de caisse pour 15 M€ maximum et des emprunts pour 30 M€ maximum (après consultation préalable de votre Conseil de surveillance).

Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acheteur
Prix d'achat moyen 2011			806,04 €
25/04/2012	891	680,00 €	747,73 €
30/05/2012	988	680,00 €	747,73 €
27/06/2012	1 343	680,00 €	747,73 €
Prix d'achat moyen 2012			749,90 €

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/12/2011	199	2 062
31/03/2012	189	1 421
30/06/2012	314	1 559

Par ailleurs, depuis le début de l'année, 59 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 37 913 euros.

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs. Il est rappelé 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 complète ou partielle a une signification relative. 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 de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres

Mardi 24 juillet 2012
Mardi 28 août 2012
Mardi 25 septembre 2012
Mardi 30 octobre 2012

Date de confrontation

Mercredi 25 juillet 2012
Mercredi 29 août 2012
Mercredi 26 septembre 2012
Mercredi 31 octobre 2012

Modalités d'acquisition et de cession des parts

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

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

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

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

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

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

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée à l'ordre de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par CILOGER au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues



par CIOGER 9 jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soulte, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation. Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation – modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de CIOGER ou sur le site internet.

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

■ Cession directe entre vendeurs et acheteurs

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

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

■ Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Le prélèvement libératoire forfaitaire **sur les revenus financiers** s'établit à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux) depuis le 1^{er} janvier 2012. (Le taux des prélèvements sociaux sera porté à 15,5% à compter du 1^{er} juillet 2012).

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice. Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CIOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

■ Organisme de Placement Collectif Immobilier

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

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

Les associés de SCPI peuvent être classés en trois catégories distinctes (client non professionnel, client professionnel ou contrepartie éligible). Parmi les critères de classification figurent notamment le degré de connaissance et d'expérience des SCPI et des marchés financiers. CIOGER en tant que Société de gestion de portefeuille entre dans le champ d'application de la directive MIF depuis le 1^{er} novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

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

■ CIOGER et la connaissance de ses clients

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

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

■ Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à CIOGER des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION publiées par CIOGER ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats-Unis d'Amérique.



Pour tous renseignements : M. Didier DEGRAEVE - CIOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 - www.ciloger.fr

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

CIOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

