

Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2011

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2011

16 667 associés
383 216 parts

Valeur de réalisation 2010 :
284 610 871 € (742,69 €/part)
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

Capitalisation : 312 321 040 €
(au dernier prix acheteur)

Revenu brut prévisionnel 2011 : 42 €

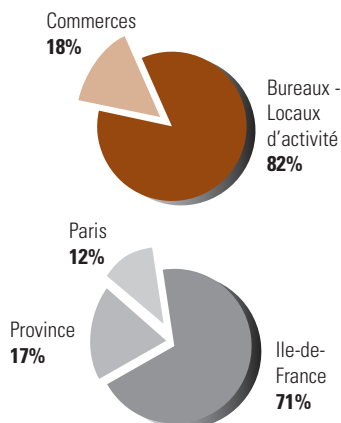
Rendement prévisionnel 2011 : 5,20%
(Revenu brut prévisionnel 2011 /
dernier prix acheteur 2010)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 741,18 €
Parts en attente de vente : 0,10%

Taux d'occupation
financier : 85,47%
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Les anticipations économiques pour 2011 restent modestes. Le consensus des analystes s'attend à une croissance modérée du PIB, conséquence des mesures de rigueur annoncées et à venir, et communes à la quasi totalité de la zone euro, ce qui pénaliserait la consommation intérieure et le commerce extérieur. Ainsi, la consommation privée devrait croître de seulement 1% en 2011, qui s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage qui pourrait être plus prononcé en 2012.

Comme à son habitude, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise au premier trimestre s'établit à un niveau inférieur à celui du dernier trimestre de l'année précédente. Autour de 2 milliards d'euros au premier trimestre 2011, il est toutefois en hausse de 34% par rapport au premier trimestre 2010.

En matière d'immobilier de bureaux, les montants investis en Ile-de-France au premier trimestre 2011 ont représenté 1,3 milliard d'euros. Les taux de rendement sont restés stables pour les bureaux « prime » parisiens, entre 4,5% et 5%, et à La Défense, autour de 6%. Pour tous les autres secteurs géographiques de la région parisienne, ainsi que sur les marchés de Lyon et Marseille, les taux de rendement sont toujours orientés à la baisse, mais de façon modérée (entre 15 et 25 points de base). D'une manière générale, en matière de loyers, une légère progression est constatée, à l'exception de la première couronne parisienne.

Les commerces représentent 20% des investissements en immobilier d'entreprise du trimestre, avec 70% des signatures en province. Les investisseurs restent très attachés à la qualité technique des actifs (43% du volume investi dans le neuf ou récent) et aux meilleures localisations. Les anticipations de remontée des taux d'intérêt contribuent à la stabilisation des taux des meilleurs emplacements commerciaux (sites « prime »). De même, la préférence des enseignes reste aux rues n°1 et 1bis, dans le cœur de Paris et des plus grandes métropoles. Cette recherche de surfaces significatives en cœur de ville permet une bonne résistance des valeurs locatives, y compris pour des magasins sur plusieurs niveaux.

Le programme d'arbitrages, présenté à votre Conseil de surveillance, sur les actifs parvenus à maturité a été poursuivi. Ainsi, au cours du premier trimestre, deux immeubles non stratégiques ont été vendus. Il s'agit de locaux de bureaux et d'activités situés à Rennes (35) et aux Ulis (91). Ces opérations ont été réalisées pour un prix de vente global de 2,05 millions d'euros, dégageant une plus-value comptable de 539 K€, soit 36% par rapport à leur prix de revient. Compte tenu des dates d'acquisitions, les plus-values ne sont pas imposables. Ces cessions permettront de poursuivre la stratégie de renouvellement du patrimoine de votre SCPI.

Le revenu brut par part distribué a été maintenu à 10,50 euros, et les projections confirment l'objectif de distribution annuel de 42 euros par part.

Sur le marché secondaire des parts, la tendance de l'année 2010 s'est poursuivie, de manière toutefois plus modérée. Le prix d'exécution progresse de 0,7% sur le trimestre, et est proche de la dernière valeur de réalisation calculée au 31 décembre 2010. Le nombre de parts en attente de vente demeure très faible : 0,10% à l'issue de la confrontation de mars. A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon similaire.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2010 se tiendra le jeudi 23 juin 2011 à 14h00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte, car, en concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER vous proposera une résolution à caractère extraordinaire visant à vous prononcer sur le maintien préconisé d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION sous la forme de SCPI, et donc sur sa non transformation en OPCIL.

Par conséquent, si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée début juin à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Nous espérons vous retrouver nombreux à l'assemblée annuelle, qui est l'occasion d'engager le débat avec la société de gestion.

Laurent FLÉCHET

Président du Directoire - CILOGER

Evolution du patrimoine

Investissements : Néant.

Arbitrages :

- Rennes (35) : 6, rue des Colombes
868 m² de bureaux acquis en 1991 – Prix de cession : 1 725 000 euros (14/03/2011)
- Les Ulis (91) : 6, avenue de Norvège – Hightech 4
405 m² de bureaux/activités acquis en 1987 – Prix de cession : 324 000 euros (18/03/2011)

Mouvement locatifs

Locations : 729 m²

- Montpellier (34) : 172 m²
- Paris (75001) / rue Saint-Honoré : 273 m²
- Saint-Denis (93) : 284 m²

Libérations : 1 778 m²

- Nîmes (30) : 485 m²
- Lyon (69) : 172 m²
- Lyon (69) : 260 m²
- Villeurbanne (69) : 315 m²
- Paris (75008) / Arcades : 110 m²
- Rueil-Malmaison (92) : 436 m²

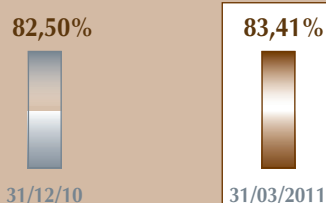
Superficie du patrimoine : 149 456 m² - Surfaces vacantes : 25 138 m²

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde négatif de 1 049 m², deux sites concentrant la moitié des libérations. Des recherches actives sont en cours pour trouver de nouveaux locataires dans les meilleurs délais.

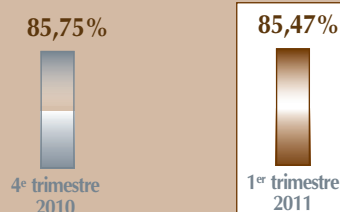
Taux d'occupation

Les taux d'occupation communiqués 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.

Taux d'occupation physique



Taux d'occupation financier 2011*(trimestriel)



* Le taux d'occupation financier est le rapport entre les loyers effectivement facturés, et ceux qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2011	15/04/2011	10,50 €	10,49 €	10,48 €
Rappel total 2010	-	43,50 €	43,48 €	43,45 €

* 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 sécurisés émis par de grandes banques françaises. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont faibles, de l'ordre de 1%, mais cette gestion extrêmement prudente a permis à votre SCPI de ne pas être affectée par des "actifs financiers toxiques".

Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au premier trimestre 2011 sur un montant fiscalement imposable de 0,06 euros par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 juillet 2011.

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 CILOGER un Relevé d'Identité Bancaire et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Vie sociale

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au jeudi 23 juin 2011 à 14h00 à Paris (75008) 147, boulevard Haussmann. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte. En effet, il appartient aux associés d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI. En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER propose aux associés d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION de se prononcer sur cette question dès juin 2011, en préconisant le maintien sous la forme de SCPI. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à ces assemblées, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée début juin. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 2 354 parts (sur la base du nombre de parts arrêté au 31 mars 2011) ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/12/2010	770	736,00 €	809,31 €
26/01/2011	633	736,00 €	809,31 €
23/02/2011	808	744,00 €	818,10 €
30/03/2011	1 237	741,18 €	815,00 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur.
Le prix acheteur est le prix d'exécution majoré des frais.

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/12/2010	179	742
31/03/2011	170	231

Par ailleurs, 8 parts ont été échangées de gré à gré au cours du premier trimestre pour un montant total de 5 120 euros.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres

Mardi 26 avril 2011
Mardi 24 mai 2011
Mardi 28 juin 2011
Mardi 26 juillet 2011

Date de confrontation

Mercredi 27 avril 2011
Mercredi 25 mai 2011
Mercredi 29 juin 2011
Mercredi 27 juillet 2011

Modalités d'acquisition et de cession des parts

Le capital de la SCPI ATOOUT 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 ATOOUT 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 CILOGER 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 CILOGER 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, CILOGER 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

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI : 31,30% (19% d'impôt + 12,30% de prélèvements sociaux). 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 : CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,30%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2010 et ISF

CILOGER vous a adressé les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2010. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 (à compter du 26 avril 2011) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2011. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être le prix d'exécution au 31 décembre 2010, qui s'établit à **736,00 € par part**.

■ Organisme de Placement Collectif Immobilier

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier et ses règles de gestion ont été intégrés au règlement général de l'Autorité des marchés financiers (arrêté du 18 avril 2007 publié au journal officiel du 15 mai 2007).

La réglementation prévoit que les associés des SCPI actuelles soient consultés en assemblée générale extraordinaire et décident de la transformation éventuelle de leur SCPI en OPCI et le cas échéant de la forme d'OPCI choisie (FPI : fonds de placement immobilier distribuant des revenus fonciers, ou SPPICAV : société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, distribuant des revenus de capitaux mobiliers) ; le délai imparti est de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF, soit avant le 15 mai 2012.

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

La directive « MIF » vise à offrir une plus grande transparence sur les marchés financiers et une plus grande protection pour les investisseurs. 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. CILOGER 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** : CILOGER 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 de tout achat de parts de SCPI, CILOGER a mis en place un questionnaire permettant 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 CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

■ CILOGER et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, CILOGER 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.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à CILOGER, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.



Pour tous renseignements : M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

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.

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.