



Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2011

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/12/2011

16 540 associés

383 216 parts

Valeur de réalisation 2010 :
284 610 871 € (742,69 €/part)

Capitalisation : 292 439 794 €
(au dernier prix acheteur)

Revenu brut prévisionnel 2012 : 42,00 €

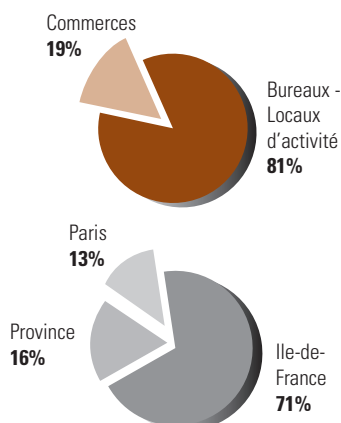
Rendement prévisionnel 2012 : 5,50%
(Revenu brut prévisionnel 2012 /
dernier prix acheteur 2011)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 694,00 €
Parts en attente de vente : 0,59%

**Taux d'occupation
financier : 88,06%**
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française s'est fortement ralentie au cours des derniers trimestres pour atteindre au global 1,5% sur l'année 2011. Avec la faiblesse de l'activité, la situation sur le marché de l'emploi continue de se détériorer, avec un niveau de chômage attendu à 10% d'ici six mois. Conséquence, la faiblesse de la confiance des ménages pèse fortement sur la consommation, laquelle devrait peu croître dans les mois à venir : après une hausse de 1,3% en 2010, la consommation des ménages ne progresserait que de 0,6% en 2011 (0,5% estimé pour 2012).

En matière d'immobilier de bureaux, le volume des transactions s'établit à environ 12 milliards d'euros. Il s'agit d'une bonne année pour le marché de l'investissement dans un contexte difficile pour les financements bancaires. 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. Le taux de vacance en Ile-de-France est toujours 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.

Un volume d'environ 2 milliards d'euros investis en commerces est attendu pour 2011, contre 2,5 milliards d'euros en 2010. Les boutiques et pieds d'immeubles des centres-villes, dont les montants unitaires sont accessibles et qui sont le produit de prédilection des SCPI, ont représenté 35% des échanges. La pénurie de produits de qualité continue de contraindre les transactions et de maintenir la pression sur les taux de rendements locatifs, qui sont globalement stabilisés à des taux situés entre 5% et 7% pour la plupart des biens (les meilleurs actifs et emplacements étant valorisés entre 4% et 5%). Pour 2012, l'aggravation de la crise des dettes souveraines et la volatilité des marchés actions devraient conforter la dimension de valeur refuge de l'immobilier. Les investisseurs resteront très sélectifs, anticipant un ralentissement économique prononcé, et continueront à privilégier les meilleurs actifs, sécurisés à des niveaux de loyers soutenables.

L'expertise immobilière réalisée fin 2011 valorise le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à 286,6 M€, en progression de 2,5% à périmètre constant par rapport à l'année dernière. La stratégie en matière d'arbitrage sur certains actifs de votre SCPI a été poursuivie durant le quatrième trimestre. Ainsi, deux ensembles de bureaux de 2 154 m² et 146 m² situés respectivement à Lingolsheim (67) et Voisins-le-Bretonneux (78) ont été cédés pour un montant global de 1,67 M€. Ces cessions permettront de poursuivre la stratégie de renouvellement du patrimoine. A ce sujet, la construction du centre commercial Grand Angle à Montreuil (93), dont votre SCPI détient une participation à hauteur de 31%, se poursuit. L'inauguration du centre est prévue pour la fin 2012, et 86% des surfaces sont déjà pré-louées.

Les taux d'occupation physique et financier du quatrième trimestre s'établissent en hausse (87,04% et 88,06%), nettement supérieurs à ceux du dernier trimestre de l'année 2010. Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente en effet un solde positif de 3 367 m², notamment grâce à la signature de deux baux représentant 2 809 m² à Rueil-Malmaison (92).

Ne souhaitant pas augmenter outre mesure les réserves de la SCPI, une distribution supplémentaire de fin d'exercice de 2,50 euros par part a été décidée et a été versée concomitamment au revenu du quatrième trimestre. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2011 s'établit à 44,50 euros par part (42 € + distribution exceptionnelle de 2,50 €), en progression de 2,3% par rapport à l'année précédente et en hausse pour la troisième année consécutive. A l'issue, votre SCPI dispose toujours de réserves qui lui permettent d'appréhender favorablement l'exercice 2012, pour lequel les projections autorisent en l'état à maintenir le niveau courant de distribution trimestrielle (10,50 €/part).

Sur le marché secondaire organisé des parts, le taux de parts en attente de vente reste modéré, à 0,59%. Après les fortes augmentations de l'année 2010 et du premier semestre 2011, le prix d'exécution a consolidé au quatrième trimestre. Cela ne remet pas en cause la qualité de votre SCPI, mais reflète plutôt un ajustement des prix offerts par les nouveaux acquéreurs pour rééquilibrer le niveau de rendement attendu. 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.

Enfin, pour 2012, permettez nous de vous adresser au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Evolution du patrimoine

Investissements :

- Néant : la SCPI présente un surinvestissement de l'ordre de 16,4 M€ en intégrant le solde à verser concernant le centre commercial de Montreuil (93) - Grand Angle.

Arbitrages :

- Lingolsheim (67) : 2, rue Hannong
2 154 m² de bureaux acquis en 1989 - Prix de cession : 1 500 000 euros (11/10/2011)
- Voisins-le-Bretonneux (78) : 25, avenue Dugay Trouin
146 m² de bureaux acquis en 1991 - Prix de cession : 170 000 euros (27/12/2011)

Mouvement locatifs

Locations : 3 789 m²

- Villeurbanne (69) - Actimart : 315 m²
- Rueil-Malmaison (92) - Les Colonnades - 2 809 m²
- Saint-Ouen - Bauer (93) : 185 m²
- Gentilly (94) - Blanqui : 250 m²
- Roissy (95) - Paris Nord : 230 m²

Libérations : 422 m²

- Lyon (69) - Gerland : 172 m²
- Gentilly (94) - Blanqui : 250 m²

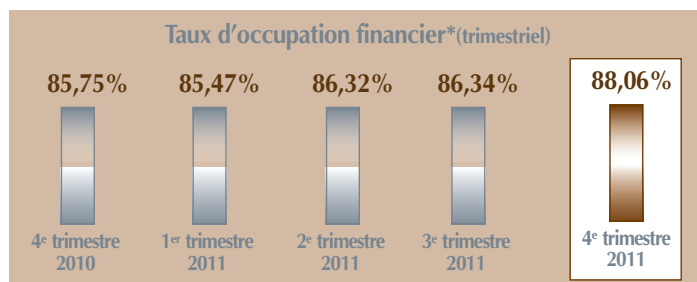
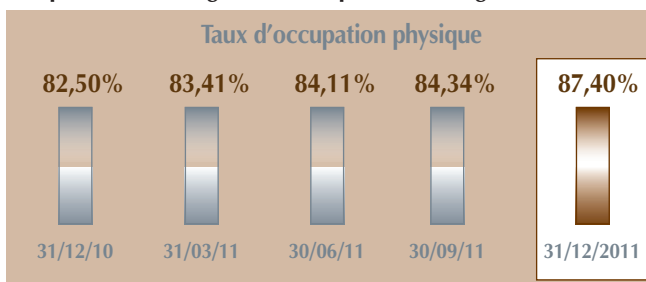
Superficie totale du patrimoine : 147 630 m² - Surfaces vacantes : 18 605 m²

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 3 367 m². A noter, la location de 2 809 m² à deux sociétés d'envergure internationale sur le site de Rueil-Malmaison/Les Colonnades (92).

Par ailleurs, deux baux sur des autres sites, portant sur 872 m², ont été renouvelés.

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.



* 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 €
2 ^e trimestre 2011	15/07/2011	10,50 €	10,49 €	10,47 €
3 ^e trimestre 2011	14/10/2011	10,50 €	10,49 €	10,48 €
4^e trimestre 2011	13/01/2012	13,00 €	12,98 €	12,94 €
Total 2011		44,50 €	44,45 €	44,37 €
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.

Par ailleurs, concomitamment à la distribution d'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2011 (10,50 €), une distribution exceptionnelle de 2,50 euros par part, a été versée aux porteurs de parts.

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 en progression depuis le début de l'année mais demeurent modérés, de l'ordre de 1,6% en fin de trimestre. 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 quatrième trimestre 2011 sur un montant fiscalement imposable de 0,18 euros par part. Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 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 CILOGER un Relevé d'Identité Bancaire et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

■ Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acheteur
28/09/2011	216	737,54 €	811,00 €
26/10/2011	698	710,26 €	781,00 €
30/11/2011	468	690,00 €	758,72 €
28/12/2011	991	694,00 €	763,12 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acheteur est le prix d'exécution majoré des frais. L'historique complet des prix d'exécution, des prix acheteur et des parts échangées est disponible sur le site www.ciloger.fr.

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/12/2010	179	742
31/03/2011	170	231
30/06/2011	121	1 551
30/09/2011	121	1 916
31/12/2011	199	2 062

Par ailleurs, 55 parts ont été échangées de gré à gré durant l'année pour un montant total hors droits de 35 632 euros.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres

Mardi 24 janvier 2012
Mardi 28 février 2012
Mardi 27 mars 2012
Mardi 24 avril 2012

Date de confrontation

Mercredi 25 janvier 2012
Mercredi 29 février 2012
Mercredi 28 mars 2012
Mercredi 25 avril 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 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 soule, 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

Loi de finances 2012 et changements au 1^{er} janvier 2012

Le taux d'imposition sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI passe de 19% à 24% à compter du 1^{er} janvier 2012. Le prélèvement libératoire forfaitaire s'établira donc à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux).

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, CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2011 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2012 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, perçus au titre de 2011 (n° 2044).

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être le prix d'exécution au 31 décembre 2011, qui s'établit à **694,00 € par part**.

Régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

La loi de Finances rectificative pour 2011, adoptée en septembre 2011, a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières qui s'applique aux particuliers détenant un bien secondaire ou locatif, en direct ou via une SCPI.

Le nouveau régime ne pratique aucun abattement en cas de cession durant les cinq premières années. Ensuite, entre 5 ans et 17 ans de détention, la plus value brute imposable est réduite de 2% par an, puis de 4% entre 18 ans et 24 ans de détention, et enfin de 8% après 25 ans, pour atteindre une exonération entière au bout de 30 ans. L'application de ce nouveau régime porte sur les cessions faisant l'objet d'un acte authentique à compter du 1^{er} février 2012.

Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000 euros par cession, et notamment de parts de SCPI, pratiqué sur la plus value-imposable, a été supprimé. La taxation globale des plus-values immobilières s'établit à 32,5% (19% d'impôt + 13,5% de prélèvements sociaux) pour les gains enregistrés lors de la vente de biens immobiliers (immeubles ou parts de SCPI).

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.

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.

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.