

Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2012

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2012

16 487 associés

383 216 parts

Valeur de réalisation 2011 :
290 292 250 € (757,52 €/part)
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

Capitalisation : 288 649 788 €
(au dernier prix acheteur)

Revenu brut prévisionnel 2012 : 42,00 €

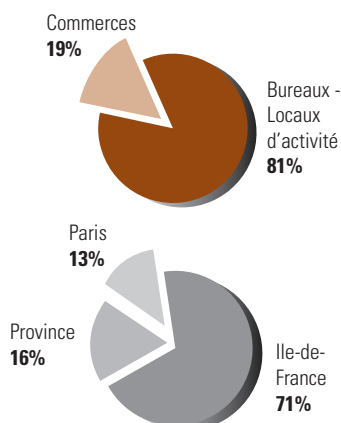
Rendement prévisionnel 2012 : 5,58%
(Revenu brut prévisionnel 2012 /
prix acheteur moyen 2012)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 685,00 €
Parts en attente de vente : 0,42%

**Taux d'occupation
financier : 88,18%**
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion
CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Les effets cumulés de l'inflation, des hausses d'impôts prévisibles et de la dégradation du marché du travail devraient entraîner un recul du pouvoir d'achat au premier semestre 2012. Parallèlement, le taux d'épargne devrait rester à ses plus hauts, et la consommation des ménages pourrait connaître une croissance ralentie de 0,5% en 2012 après une hausse de seulement 0,6% en 2011.

Concernant les commerces, qui représentent 10% des transactions en immobilier d'entreprise, l'ouverture de nouveaux points de vente constitue plus que jamais pour les enseignes le meilleur moyen de développer leurs chiffres d'affaires. Mais le climat d'incertitude les pousse à se concentrer sur les sites les plus sécurisés. Aussi les valeurs locatives restent très élevées, et les taux de rendement immobiliers bas, sur les axes « prime » et n°1 en centre-ville et dans les centres commerciaux à dimension régionale. A l'inverse, tous les autres sites souffrent, et en particulier les sites secondaires de périphérie. Malgré la raréfaction du crédit, la demande en murs de commerces reste très soutenue en raison de l'importance des fonds propres cherchant à se placer dans l'immobilier.

En matière d'immobilier de bureaux, qui représente 80% des transactions, le volume reste plus élevé qu'aux premiers trimestres 2009 et 2010. Les SCPI, qui ont bénéficié de niveaux de collecte exceptionnels en 2011, prennent la plus forte part de marché de l'investissement avec 23%, suivies par les foncières SIIC à 17%. Depuis plusieurs trimestres, les taux de rendement sont stables en région parisienne ainsi que dans les principales métropoles de province : entre 4,75% et 5% pour les bureaux parisiens « prime », autour de 6% à La Défense, entre 6% et 7% pour la plupart des métropoles régionales.

Le volume des transactions en immobilier d'entreprise au cours du premier trimestre 2012 avoisine 1,7 milliard d'euros, et devrait se ralentir en 2012 pour viser entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'année.

Les turbulences économiques et financières pèsent 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,

Le taux d'occupation financier du premier trimestre s'établit en légère progression par rapport au début de l'année à 88,18%. La conjoncture actuelle risque cependant d'affecter ce taux en dépit des signatures de baux concrétisées ces derniers mois.

Nonobstant, le revenu brut par part distribué a été maintenu à 10,50 euros. Les projections pour le reste de l'année autorisent en l'état à conserver le niveau courant de distribution trimestrielle, soit une distribution annuelle de 42 euros. Votre SCPI dispose par ailleurs d'un niveau de réserves supérieur à 5 mois de distribution qui permet d'envisager sereinement l'exercice 2012, et ce même en cas de persistance d'un environnement économique difficile.

Sur le marché secondaire organisé des parts, le taux de parts en attente de vente reste modéré, à 0,42%. La tendance de la fin de l'année 2011 se poursuit, le prix d'exécution enregistrant une baisse de 1% sur le premier trimestre 2012. Sur la base du prix d'achat moyen du premier trimestre 2012, le rendement prévisionnel 2012 est de 5,58%, taux nettement supérieur à celui qui ressort des statistiques nationales 2011 des SCPI Classiques diversifiées, soit 5% (Source IEIF).

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 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 bulletin trimestriel.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2011 se tiendra le jeudi 21 juin 2012 à 14h00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. 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.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

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 :

- En cours – sous promesse de vente :
Les Ulis (91) : 6, avenue de Norvège – Hightech 4
253 m² de bureaux/activités acquis en 1987 – Prix de cession : 250 000 euros

Mouvement locatifs

Locations : 421 m²

- Paris 15^{ème} – rue de Grenelle – 226 m²
- Lognes (77) – 106 m²
- Montigny-le-Bretonneux (78) – 89 m²

Libérations : 533 m²

- Paris 15^{ème} – rue de Grenelle – 226 m²
- Saint-Ouen - Bauer (93) : 307 m²

Superficie totale du patrimoine : 146 429 m² - Surfaces vacantes : 18 728 m²

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde négatif de 112 m². Par ailleurs, trois baux sur des autres sites, portant sur 1 972 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.

Taux d'occupation physique

87,40%



31/12/11

87,21%



31/03/2012

Taux d'occupation financier*(trimestriel)

88,06%



4^e trimestre
2011

88,18%



1^{er} trimestre
2012

* 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 2012	16/04/2012	10,50 €	10,48 €	10,45 €
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 sécurisés émis par de grandes banques françaises. Dans l'environnement financier actuel. Les taux de rendement de ces supports demeurent modérés, de l'ordre de 1,30% à la fin du trimestre.

Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au premier trimestre 2012 sur un montant fiscalement imposable de 0,14 euros par part.

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

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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 21 juin 2012 à 14h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, 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 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
Prix d'achat moyen 2011			806,04 €
25/01/2012	462	682,07 €	750,00 €
29/02/2012	1 088	685,00 €	753,23 €
28/03/2012	980	685,00 €	753,23 €
Prix d'achat moyen 2012			752,64 €

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. Le prix d'achat moyen correspond à 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.

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

Par ailleurs, depuis le début de l'année, 41 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 24 593 euros.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres
Mardi 24 avril 2012
Mardi 29 mai 2012
Mardi 26 juin 2012
Mardi 24 juillet 2012

Date de confrontation
Mercredi 25 avril 2012
Mercredi 30 mai 2012
Mercredi 27 juin 2012
Mercredi 25 juillet 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

Déclaration des revenus 2011 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2012 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de votre SCPI perçus au titre de 2011 (n° 2044). 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 23 avril 2012) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 3 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 15/06/2012. 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**.

CILOGER 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. 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 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 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.

« 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.* » »

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.