



Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/09/2012

16 391 associés

383 216 parts

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

Capitalisation : 287 412 000 €
(au dernier prix acheteur)

Distribution brute prévisionnelle 2012 :
45,30 €

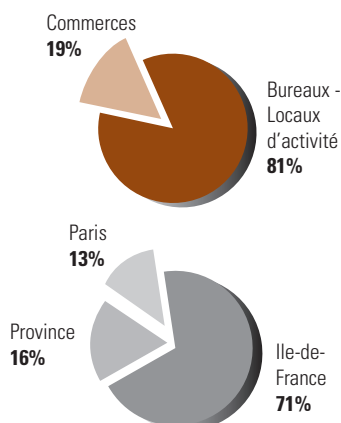
Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2012 : 6,04%
(Distribution prévisionnelle 2012 /
prix acqureur moyen 2012)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 682,07 €
Parts en attente de vente : 0,32%

Taux d'occupation
financier : 90,38%
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion
CILOGER

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française ralentit fortement et devrait, selon l'INSEE, n'atteindre que 0,2% en 2012 puis 0,4% en 2013. Sur l'ensemble de l'année, les salaires réels progresseraient de 0,2%, avec une inflation proche de 2% en raison de la remontée des prix de l'énergie.

Si le pouvoir d'achat n'a connu aucune évolution au premier semestre, il devrait subir, durant la seconde partie de l'année, un repli d'environ -0,5% en rythme annuel. Quant aux dépenses de consommation des ménages, elles ont baissé en août (-0,8%) après une hausse en juin comme en juillet de +0,4%. Au cours du second semestre, ces dépenses devraient afficher une croissance nulle, notamment en raison de la hausse de la pression fiscale.

Alors que le volume des transactions de bureaux avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le troisième trimestre marque un repli significatif des volumes investis : 3,2 Mds€, soit une baisse de 25% par rapport à la même période de l'année précédente. Sur les 9 premiers mois de l'année, le volume est d'environ 9 Mds€. Les investisseurs faisant preuve d'une aversion au risque de plus en plus marquée, les actifs anciens sont délaissés ou fortement décotés, à des taux qui dépassent les 8%. Les taux de rendement sont stables pour les actifs de très bonne qualité, autour de 5% pour les bureaux parisiens « prime ». Les principales métropoles régionales restent attractives pour les investisseurs, avec des taux de rendement inférieurs à 6,5% pour des actifs « prime » à Lyon et Marseille, et entre 6,75% et 7% pour des actifs situés dans les autres marchés principaux de province (Rennes, Toulouse, Nantes, Lille).

Le marché des murs de commerces affiche en revanche un certain dynamisme : 2,1 Mds€ investis à la fin du mois de septembre, soit une augmentation de 17% sur un an et une part de marché passée de 18% à 23%. Il reflète l'appétit des acteurs long terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : d'une part le commerce de proximité (galeries commerciales ou boutiques de pieds d'immeubles), et d'autre part les grandes artères commerçantes où sont localisées les boutiques du secteur du luxe.

L'environnement économique et financier dégradé incite les ménages à la prudence et donc à un surcroît d'épargne. Dans un tel contexte, les SCPI, dont les vertus intrinsèques sont reconnues, continuent de susciter la confiance des épargnants.

Ainsi, la collecte nette du premier semestre 2012, à 1,24 Md€, est en augmentation de 29% par rapport au 1^{er} semestre 2011 (+38% hors SCPI fiscales). Ces chiffres, qui constituent un nouveau record historique mesuré au 30 juin de l'exercice, sont marqués par une croissance vigoureuse des SCPI classiques diversifiées, à 924 M€ (+46% par rapport au 1^{er} semestre 2011).

Avec un total de 158 M€ échangés lors du premier semestre, soit 0,61% de la capitalisation globale, le marché secondaire se situe à un niveau habituel. Sa liquidité demeure très satisfaisante, avec des parts en attente de vente qui se limitent à 0,15% des parts en circulation.

Le taux d'occupation financier d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établit en progression par rapport au début de l'année, à 90,38%. La conjoncture actuelle fragilise cependant ce seuil.

Un immeuble sis à Noisy-le-Sec (93) a été cédé durant le trimestre pour un montant de 1,2 M€. Les arbitrages réalisés durant l'exercice, d'un montant légèrement supérieur à 2 M€, permettent à votre SCPI de réinvestir dans des actifs récents de qualité, tel le centre commercial « Grand Angle » de Montreuil (93) qui devrait être inauguré à la fin du mois de novembre.

Le revenu brut par part distribué au troisième trimestre a été porté à 11,40 €, soit une augmentation de 8,5% par rapport aux précédents trimestres. Par ailleurs, une distribution supplémentaire de fin d'exercice de 1,50 € par part, décidée en concertation avec votre Conseil de surveillance, sera mise en distribution au titre du quatrième trimestre 2012. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2012 s'établira à 45,30 € par part (43,80 € + distribution exceptionnelle de 1,50 €), en progression de près de 2% par rapport à l'année précédente.

Votre SCPI dispose toujours de réserves qui lui permettront d'appréhender favorablement l'exercice 2013, pour lequel les projections autorisent en l'état à maintenir le dernier niveau courant de distribution trimestrielle (11,40 €/part), soit une distribution annuelle de 45,60 €.

Sur le marché secondaire organisé des parts, le taux de parts en attente de vente reste modéré, à 0,32%. Le prix d'exécution moyen des neuf premiers mois de l'année 2012 enregistre une baisse, stable, de 7% par rapport à celui de l'année 2011. Sur la base du prix d'achat moyen des neuf premiers mois 2012 et de l'objectif de distribution 2012, le taux de distribution est de 6,04%.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

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 :

- Noisy-le-Sec (93) : 97, rue du Parc
1 482 m² de bureaux/activités acquis en 1985 -
Prix de cession : 1,2 M€ (28/09/2012)

Mouvement locatifs

Locations : 1 287 m²

- Lyon (69) - Gerland - 78 m²
- Paris 15^{ème} (75) - Villa Thoreton - 181 m²
- Paris 14^{ème} (75) - rue de l'Ouest - 151 m²
- Saint-Herblain (44) - 462 m²
- Issy-les-Moulineaux (92) - Diderot - 415 m²

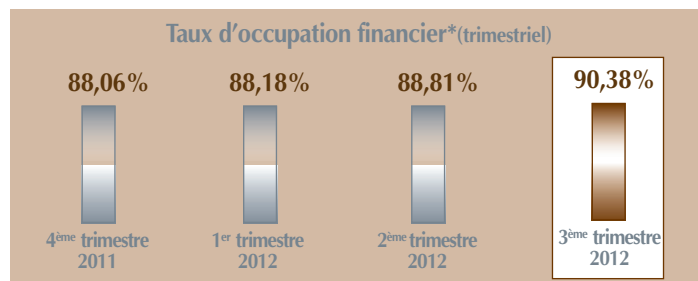
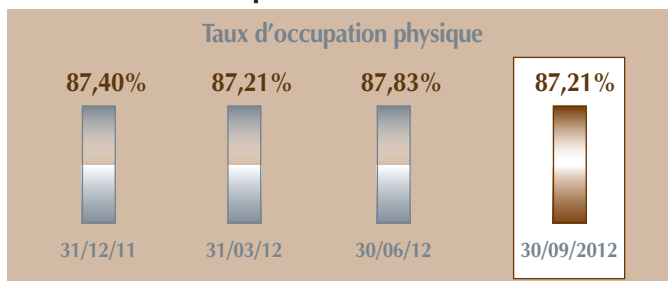
Libérations : 3 161 m²

- Paris 1^{er} (75) - Saint-Honoré - 242 m²
- Paris 14^{ème} (75) - rue de l'Ouest - 151 m²
- Paris 16^{ème} (75) - rue de Longchamp - 220 m²
- Voisin le Bretonneux (78) - 258 m²
- Les Ulis (91) - Hightech 4 - 344 m²
- Issy-les-Moulineaux (92) - Diderot - 415 m²
- Villepinte (93) - 657 m²
- Gentilly (94) - 644 m²
- Roissy-en-France (95) - 230 m²

Superficie totale du patrimoine : 144 366 m² - Surfaces vacantes : 18 462 m²

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde négatif de 1 874 m². Par ailleurs, un bail portant sur 1 197 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 ^{ème} trimestre 2012	17/07/2012	10,50 €	10,48 €	10,44 €
3^{ème} trimestre 2012	16/10/2012	11,40 €	11,39 €	11,37 €
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 faible des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, 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 de l'ordre de 0,5% à la fin du troisième trimestre. Les prélèvements sociaux et libératoire sont calculés au troisième trimestre 2012 sur un montant fiscalement imposable de 0,08 euro par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 16 et le 20 janvier 2013.

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		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
Prix d'achat moyen 2011			806,04 €
25/07/2012	1 067	682,98 €	751,01 €
29/08/2012	1 052	682,98 €	751,01 €
26/09/2012	1 316	682,07 €	750,00 €
Prix d'achat moyen 2012			750,17 €

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
30/09/2012	443	787

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 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).

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.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres

Mardi 30 octobre 2012
Mardi 27 novembre 2012
Lundi 24 décembre 2012
Mardi 29 janvier 2013

Date de confrontation

Mercredi 31 octobre 2012
Mercredi 28 novembre 2012
Mercredi 26 décembre 2012
Mercredi 30 janvier 2013

Pour ce qui concerne la confrontation du 26 décembre, la date limite de réception des ordres est exceptionnellement avancée au lundi 24 décembre à 16 heures, le mardi 25 décembre étant férié.

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. Pour être enregistrés, les originaux des ordres doivent être réceptionnés par CILOGER au plus tard la veille de la confrontation à 16 heures, à défaut, les ordres seront enregistrés pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par CILOGER.

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 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 142,41 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 39,5% (24% d'impôt + 15,50% de prélèvements sociaux) depuis le 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, CILOGER 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.

■ 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.

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.

■ 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 CILOGER 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 CILOGER 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 - 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.