



SCPI

Bulletin trimestriel

Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2011

Au 30/09/2011

16 567 associés

383 216 parts

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

Capitalisation : 310 788 176 €
(au dernier prix acheteur)

Revenu brut prévisionnel 2011 : 43,50 €

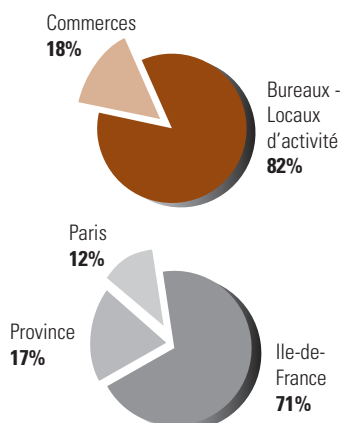
Rendement prévisionnel 2011 : 5,37%
(Revenu brut prévisionnel 2011 /
dernier prix acheteur 2010)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 737,54 €
Parts en attente de vente : 0,53%

Taux d'occupation
financier : 86,34%
(trimestriel)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion
CILOGER

Mesdames, Messieurs,

La période estivale, marquée par l'aggravation de la crise des dettes souveraines en Europe et une forte consolidation boursière, a été particulièrement agitée et a accru les incertitudes du climat économique. Les perspectives de croissance en France pour 2011 et 2012 ont été fortement revues à la baisse : +1,7% pour 2011, et de 0% à +1,4% pour 2012 selon les prévisionnistes. Ce climat économique dégradé assombrit les perspectives d'activité dans le commerce de détail à moyen terme. Pour autant, la consommation des ménages est restée stable sur juillet/août (à respectivement -0,2% et +0,2%) tandis que le taux d'épargne atteint le niveau record de 17% du revenu disponible des français, et que le taux de chômage est resté au niveau élevé de 9,7% de la population active. Au cours des 9 premiers mois de l'année 2011, près de 10 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise. Les transactions de bureaux représentent 66% du volume total, soit 6,52 Mds €, en progression de 32% par rapport à la même période en 2010. Les analystes prévoient 14 à 15 Mds € investis sur la totalité de l'année 2011, ce qui serait en ligne avec la moyenne des dix dernières années.

Les commerces restent globalement fortement demandés, tant par les investisseurs français traditionnels que par les investisseurs étrangers, avec un appétit toujours vif pour les meilleurs emplacements et les actifs sécurisés. Les rendements immobiliers sur les commerces se situent désormais entre 5% et 7% pour la plupart des biens, les meilleurs actifs et emplacements étant valorisés entre 4% et 5%.

En matière d'immobilier de bureaux, les investisseurs restent également majoritairement tournés vers les actifs les plus sécurisés. 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 principaux marchés régionaux, la baisse des taux de rendement semble terminée, en dessous de 7%.

Poursuivant la tendance observée lors de l'année 2010, les statistiques du premier semestre 2011 du marché national des SCPI font apparaître un rythme de croissance en nette hausse par rapport au premier semestre 2010. La collecte nette nationale du premier semestre 2011 atteint en effet un niveau record, proche du milliard d'euros contre 600 M€ au premier semestre 2010. Ce chiffre est d'autant plus remarquable qu'il comporte encore une contribution faible (7%) des SCPI fiscales, principalement Scellier, traditionnellement souscrites au second semestre. Le marché secondaire des SCPI de rendement avec 182 M€ échangés demeure stable et fluide.

Dans des environnements économique, financier et fiscal troublés, où les marchés actions sont extrêmement fébriles et les Emprunts d'Etat inspirent une confiance moindre, le dynamisme dont ont encore fait preuve les SCPI témoigne de leur capacité de résistance, et conforte leur statut de produit défensif, de revenus complémentaires et de diversification patrimoniale.

CILOGER poursuit la stratégie retenue en matière d'arbitrage sur certains actifs de votre SCPI. Ainsi, au cours du troisième trimestre, deux immeubles, vacants en totalité ou partiellement, ont été vendus. Il s'agit de deux ensembles de bureaux de 700 m² et 200 m² situés respectivement à Montpellier (34) et aux Ulis (91). Ces cessions ont été réalisées pour un montant global de 887 K€, soit une plus value comptable de 73 K€ (9%). Elles permettront de poursuivre la stratégie de renouvellement du patrimoine de votre SCPI.

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 158 m², qui contribue à améliorer en conséquence les taux d'occupation. Le revenu brut par part distribué au troisième trimestre a été maintenu à 10,50 €. Par ailleurs, un revenu supplémentaire de fin d'exercice de 1,50 € par part, décidé en concertation avec votre Conseil de surveillance, sera mis en distribution au titre du quatrième trimestre 2011. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2011 s'établira à 43,50 € par part (42 € + distribution exceptionnelle de 1,50 €), stable par rapport à l'année précédente. A l'issue, votre SCPI disposera toujours de réserves qui lui permettront 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 des parts, le prix d'exécution, à 737,54 €, est en progression, de 0,2% sur les neuf premiers mois de l'année, proche de la dernière valeur de réalisation calculée au 31 décembre 2010. Le nombre de parts en attente de vente demeure modéré : 0,53% à l'issue de la confrontation de septembre. 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.

CILOGER
Le Directoire

Evolution du patrimoine

Investissements : Néant : la SCPI présente un surinvestissement de l'ordre de 9,2 M€.

Arbitrages :

- Montpellier (34) : 1008, rue de la Croix Verte – Le Zolad
699 m² de bureaux acquis en 1986 – Prix de cession : 727 000 euros (29/07/2011)
- Les Ulis (91) : 6, avenue de Norvège – Hightech 4
200 m² de bureaux/activités acquis en 1987 – Prix de cession : 160 000 euros (14/09/2011)

Mouvement locatifs

Locations : 2 049 m²

- Lyon Audibert (69) : 306 m²
- Lyon Bataille (69) : 151 m²
- Paris (75001) / rue Saint-Honoré : 537 m²
- Paris (75008) / Champs-Élysées : 334 m²
- Issy-les-Moulineaux – Diderot (92) : 625 m²
- Saint-Ouen – Bauer (93) : 96 m²

Libérations : 1 891 m²

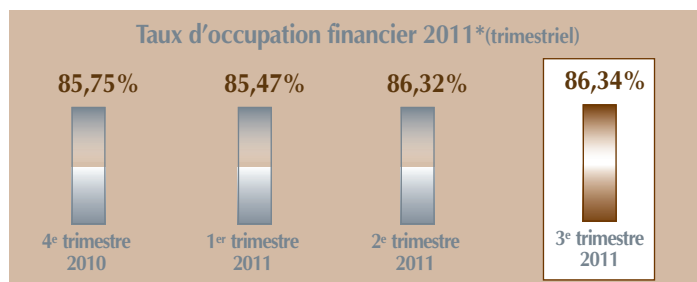
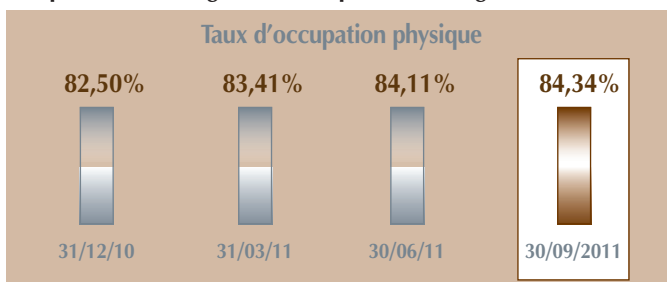
- Nantes (44) : 415 m²
- Strasbourg (67) : 72 m²
- Lyon Bataille (69) : 506 m²
- Paris (75001) / rue Saint-Honoré : 273 m²
- Issy-les-Moulineaux – Diderot (92) : 625 m²

Superficie du patrimoine : 149 930 m² - Surfaces vacantes : 23 474 m²

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 158 m². Le site d'Issy-les-Moulineaux (92) qui représente le tiers des surfaces libérées a été reloué durant le trimestre.

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 €
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 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 troisième 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 janvier 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.

Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/06/2011	581	740,00 €	813,70 €
27/07/2011	331	740,00 €	813,70 €
31/08/2011	353	740,00 €	813,70 €
28/09/2011	216	737,54 €	811,00 €

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

Par ailleurs, 25 parts ont été échangées de gré à gré depuis le début de l'année pour un montant total hors droits de 17 632 euros.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres

Mardi 25 octobre 2011
Mardi 29 novembre 2011
Mardi 27 décembre 2011
Mardi 24 janvier 2012

Date de confrontation

Mercredi 26 octobre 2011
Mercredi 30 novembre 2011
Mercredi 28 décembre 2011
Mercredi 25 janvier 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

Régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

La loi de Finances rectificative pour 2011, adoptée en septembre, 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 à compter du 21 septembre 2011.

Prélèvements sociaux

Au 1^{er} octobre 2011, le taux des prélèvements sociaux est porté de 12,3% à 13,5%.

La taxation globale des plus-values immobilières passe donc de 31,3% 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).

A cette même date, compte tenu de l'augmentation précitée des prélèvements sociaux, le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI s'établit également à 32,5% (19% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux).

■ 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 SPICAV : 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.