



Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2010

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2010

16 898 associés
383 216 parts

Valeur de réalisation 2009 :
282 191 430 €

Capitalisation : 279 747 680 €
(au dernier prix acheteur)

Revenu brut prévisionnel 2010 : 42 €

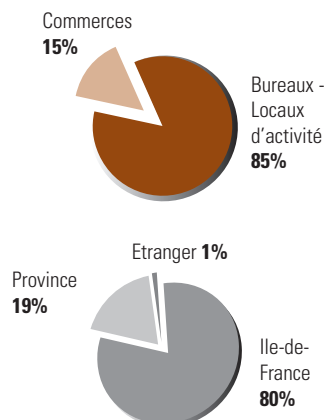
Rendement prévisionnel 2010 : 6,25%
(Revenu brut prévisionnel 2010 /
dernier prix acheteur 2009)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 700,00 €
Parts en attente de vente : 0,06%

Taux d'occupation
financier : 85,50%
(moyenne trimestrielle)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Confirmant la tendance de la fin de l'année 2009, en matière d'investissement en immobilier de bureaux les investisseurs ont privilégié les produits très sécurisés, notamment dans le Quartier Central des Affaires parisien (QCA). Ainsi, ce dernier représente plus de la moitié des volumes investis en Ile-de-France, les opérations sur des localisations secondaires étant restées modestes. En conséquence, les taux de rendement des meilleurs actifs parisiens continuent de baisser à 5,25%, avec une probabilité d'atteindre moins de 5% avant la fin de l'année. En dehors de ce quartier parisien, la prime donnée aux immeubles neufs et aux baux longs prévaut de la même manière, et les taux varient de 6% à 7% selon la localisation. Si la stabilisation des loyers des meilleurs emplacements parisiens se confirme, la baisse des valeurs locative des immeubles neufs s'établit entre 10 et 25% selon les secteurs.

En matière d'investissement en murs de commerces, la tendance de l'année 2009 se poursuit également : le poids relatif du commerce dans le total des investissements immobiliers en France est resté très élevé au premier semestre 2010, à 36% (1,6 Md €), marquant même une progression des volumes de 45% par rapport au second semestre 2009.

Malgré une anticipation à la hausse du taux de chômage, une stagnation des salaires et une augmentation du taux d'épargne de précaution, l'INSEE estime à + 1,2% la progression de la consommation hexagonale en 2010. Les investisseurs restent donc attirés par l'actif « commerce », tout en plébiscitant les meilleurs emplacements, suivant en cela la demande des enseignes, et à la condition qu'ils soient sécurisés par des baux de longue durée. Illustration significative, le taux de rendement des centres commerciaux majeurs s'établit à 5,25% contre 5,5% un an plus tôt. Dans ce contexte, les loyers restent stables sur les sites les plus recherchés car peu de surfaces sont disponibles, tandis que dans les rues de catégories moindres qui ont connu des baisses de chiffres d'affaires, des diminutions de valeurs locatives ont été observées.

Induit par le choc financier de 2008, les emplois de bureaux en Ile-de-France ont commencé à régresser au premier semestre 2009. De ce fait, la destruction nette d'emplois de bureaux en Ile-de-France est estimée à 2,1% pour cette dernière année. Cette perte a un effet direct sur l'occupation des bureaux existants et se traduit par une augmentation du taux de vacance. Le patrimoine de votre SCPI, implanté à 80% en Ile-de-France est, malgré sa qualité, impacté par ces tendances générales. Les difficultés économiques auront une influence plus présente et décalée sur l'exercice 2010, exercice qui s'annonce difficile tant du point de vue de la vacance que des loyers négociés à la baisse. Cette situation a néanmoins été anticipée, et les réserves constituées par prudence permettent de renforcer la capacité de résistance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION. Ainsi, le revenu brut par part distribué a été maintenu à 10,50 euros, et les projections 2010 réitérent l'objectif de distribution actuel.

Un bâtiment de bureaux de 798 m² situé dans la banlieue de Grenoble, à Meylan (38), a pu être cédé à un investisseur. La cession en deux lots de cet actif (première vente en novembre 2009) a permis de faire sortir du patrimoine 1 496 m² situés dans une zone présentant un stock important de bureaux à la location. Cette cession est intervenue en juin 2010, à un prix de 540 K€, supérieur à l'expertise hors droits 2009. CILOGER poursuit la stratégie retenue en matière d'arbitrages, en maintenant des contacts d'opportunité sur un certain nombre d'actifs matures.

Sur le marché secondaire des parts, la tendance de la fin de l'exercice précédent s'est amplifiée au premier semestre 2010 : au 30 juin, le prix d'exécution progresse de 15% et le nombre de parts en vente demeure très faible (0,06% des parts). 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 ordinaire du mercredi 9 juin 2010, qui portait sur l'approbation des comptes de l'exercice 2009, s'est tenue avec un quorum de 46,41%, et a approuvé les sept résolutions présentées avec une large majorité variant de 85,31% à 98,98%. L'assemblée générale extraordinaire, proposant notamment une modification des dispositions statutaires relatives à la convocation et au vote lors des assemblées générales lorsque les parts de votre société sont démembrées (usufruit/nue-propiété), s'est tenue sur deuxième convocation le mercredi 23 juin 2010 avec un quorum de 39,74%. Les trois résolutions présentées ont été approuvées à 97,43%, 97,05% et 97,21% (détails dans rubrique « Vie sociale »).

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

Laurent FLÉCHET
Président du Directoire - CILOGER

Evolution du patrimoine

Investissements : Néant.

Arbitrages :

- Meylan (38) : 41, chemin du vieux Chêne
798 m² - 540 000 euros (21/06/2010)

Mouvement locatifs

Locations : 3 446 m²

- Meylan (38) 268 m²
- Paris/Mac Donald (75019) 867 m²
- Lyon/Audibert (69) 493 m²
- Villeurbanne (69) 676 m²
- Les Ulis (91) 332 m²
- Nanterre/Arago (92) 235 m²
- Saint-Denis/Axial (93) 575 m²

Libérations : 4 220 m²

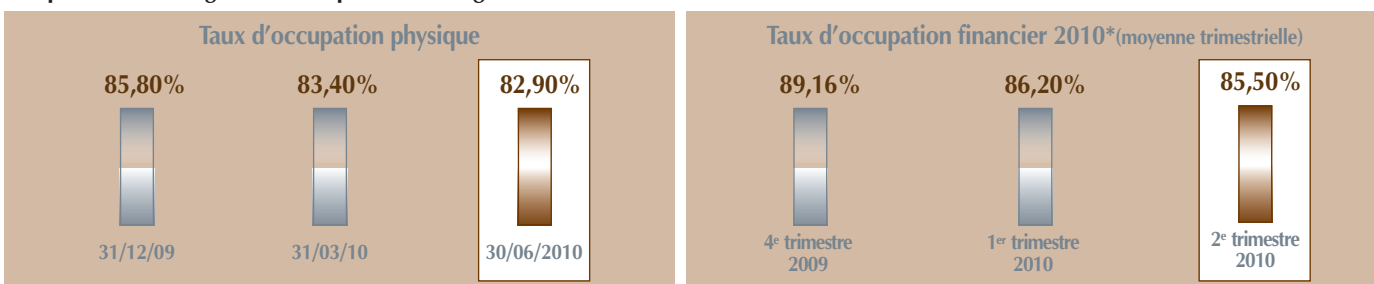
- Nantes/Aubinières (44) 228 m²
- Villeurbanne (69) 935 m²
- Paris/Mac Donald (75019) 867 m²
- Montigny-le-Bretonneux (78) 565 m²
- Noisy-le-Sec (93) 1 178 m²
- Aulnay-sous-Bois (93) 171 m²
- Roissy-en-France (95) 276 m²

Superficie du patrimoine : 154 531 m² - Surfaces vacantes : 25 872 m²

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde négatif de 774 m², un seul locataire concentrant 28% 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.



* Loyers facturés / loyers potentiels

Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2010	16/04/2010	10,50 €	10,50 €	10,49 €
2^e trimestre 2010	15/07/2010	10,50 €	10,50 €	10,49 €
Rappel 2009	-	40,50 €	40,47 €	40,42 €

* 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 émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont très faibles, de l'ordre de 0,45%, 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 second trimestre 2010 sur un montant fiscalement imposable de 0,04 euros par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 octobre 2010.

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 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
30/12/2009	724	610,00 €	670,76 €
27/01/2010	833	618,37 €	679,96 €
24/02/2010	748	640,00 €	703,74 €
31/03/2010	1 022	663,88 €	730,00 €
28/04/2010	1 063	663,88 €	730,00 €
26/05/2010	569	645,69 €	710,00 €
30/06/2010	856	700,00 €	769,72 €

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
31/12/2009	363	16
31/03/2010	255	16
30/06/2010	233	7

Par ailleurs, aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du trimestre (cumul annuel : 25 parts).

Calendrier des prochaines confrontations

Mardi 27 juillet 2010
Mardi 24 août 2010
Mardi 28 septembre 2010
Mardi 26 octobre 2010

Date de confrontation

Mercredi 28 juillet 2010
Mercredi 25 août 2010
Mercredi 29 septembre 2010
Mercredi 27 octobre 2010

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.

CILOGER, qui a choisi d'appliquer les prescriptions de la directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF) aux SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

■ 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. 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 137,96 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).



■ Vie sociale

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du mercredi 9 juin 2010 s'est tenue avec un quorum de 46,41% (177 867 parts présentes ou représentées sur 383 216 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 26 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1 : 98,98% oui, 0,15% non, 0,54% abstention ; Résolution n° 2: 98,87% oui, 0,14% non, 0,66% abstention ; Résolution n° 3 : 98,50% oui, 0,19% non, 0,98% abstention ; Résolution n° 4: 98,11% oui, 0,51% non, 1,05% abstention ; Résolution n° 5 : 85,31% oui, 1,11% non, 13,25% abstention ; Résolution n° 6: 85,60% oui, 0,70% non, 13,37% abstention ; Résolution n° 7 : 98,07% oui, 0,31% non, 1,29% abstention, 0,33% nul

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue sur deuxième convocation le mercredi 23 juin 2010 avec un quorum de 39,74% (152 293 parts présentes ou représentées sur 383 216 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1 : 97,43% oui, 0,75% non, 1,43% abstention ; Résolution n° 2 : 97,05% oui, 0,63% non, 1,92% abstention ; Résolution n° 3 : 97,21% oui, 0,33% non, 2,07% abstention.

■ 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 : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% 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 (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des 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 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.

Si le principe de cette consultation est clairement établi, les modalités pratiques font encore défaut, ce qui ne permet pas à CILOGER de délivrer à chaque associé une information complète pour l'éclairer dans son choix. La société de gestion continuera à vous informer au fur et à mesure de la parution des différents textes et jugera, en liaison avec votre Conseil de Surveillance, du moment opportun pour procéder à cette consultation dans le délai imparti.

CILOGER a obtenu l'agrément de société de gestion d'OPCI qui lui permettra de poursuivre la gestion de votre société, quelle que soit l'orientation que vous prendrez : maintien en la forme SCPI ou transformation en OPCI.



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.

