



AU 30/09/2014

17 792 associés
458 370 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2013
292 166 780 € - 762,41 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2013
336 010 951 € - 876,82 €/part

CAPITALISATION
401 073 750 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2014 : **45,60 €**

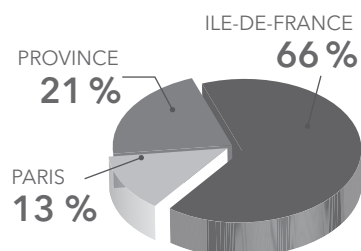
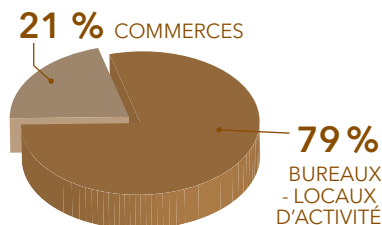
TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2014
5,21 %
Distribution prévisionnelle 2014 / prix
acquéreur moyen 2014

AUGMENTATION DE CAPITAL
Prix de souscription : **875,00 €**

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **795,00 €**
Parts en attente de vente : **0,60 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,03 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Les anticipations de croissance ne sont plus que de 0,4 % pour l'année 2014, impactées par la faiblesse de la demande des entreprises et la contraction des exportations. Ce niveau de croissance est insuffisant pour créer les conditions d'une résorption du taux de chômage qui devrait continuer à augmenter d'ici la fin de l'année. Toutefois, la persistance d'une inflation faible devrait permettre de faire progresser le pouvoir d'achat des ménages (+0,8 % anticipé sur l'année), et ce malgré une hausse des impôts et cotisations estimée à 2,7 %. L'épargne de précaution des ménages devrait quant à elle rester forte, et la consommation atone (+0,3 % prévu pour l'année).

Au cours des neuf premiers mois de 2014, 17,6 Mds€ de transactions ont été enregistrés en immobilier tertiaire banalisé, soit une hausse de 33 % par rapport à 2013. Ce chiffre, bien supérieur à la moyenne des dix dernières années (13 Mds€), reflète l'appétit des investisseurs pour l'immobilier.

Les transactions de bureaux représentent 10 Mds€ sur la période, soit 57 % du volume investi, dans un environnement de forte compétition où les investisseurs étrangers sont très présents (près de la moitié des grosses opérations). Conséquence, les taux de rendement se tassent. Ceux des meilleurs actifs parisiens dits « prime » se situent par exemple autour de 4 %.

Quant aux transactions en commerces, elles enregistrent sur la même période un volume d'engagement atteignant 4,1 Mds€, soit presque autant que sur toute l'année 2013. Ce fort regain est cependant en trompe l'œil car il masque une relative pénurie d'actifs commerciaux derrière quelques très grosses transactions emblématiques qui représentent près de 3 Mds€. Là également, la compétition accrue entre les investisseurs comprime les taux de rendement, qui peuvent descendre sous 4 % pour les pieds d'immeubles des meilleures artères parisiennes.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a enregistré sur les trois premiers trimestres un montant de souscriptions de 65,8 M€, soit une augmentation de 33,5 % des capitaux collectés. Rappelons que l'augmentation de capital en cours, qui doit se clôturer le 31 décembre 2014, porte sur un montant maximal de collecte de 84,5 M€.

Au 30 septembre, votre SCPI présente un solde à investir de 32,2 M€. Confrontée à un marché de l'investissement très concurrentiel, CILOGER reste vigilante sur la localisation des acquisitions, leur environnement économique et sur la qualité des locataires. Des actifs en région parisienne ont été sélectionnés pour un montant avoisinant 50 M€.

Dans un environnement tendu, le taux d'occupation financier de votre SCPI reste stable à 90,03 %. Le taux d'encaissement des loyers, fruit du travail de gestion immobilière, s'établit à 99,94 %.

La distribution brute au titre du troisième trimestre a été maintenue inchangée par rapport aux précédents trimestres de l'année, à 11,40 € par part. L'objectif de distribution 2014 reste fixé à 45,60 € par part, avec des réserves qui devraient représenter en fin d'année près de quatre mois et demi de distribution.

Comme nous vous en informions dans le précédent bulletin trimestriel, les bureaux de l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux (4 910 m²) seront libérés fin novembre, le locataire ayant choisi de se positionner sur un immeuble neuf à proximité immédiate du site. Ce mouvement, qui va se traduire par une légère érosion de la distribution de la SCPI en 2015, illustre avant tout la pertinence de la stratégie conduite par la SCPI : ouvrir son capital pour se développer dans une optique qualitative, rajeunir globalement son patrimoine et sécuriser par là-même les revenus de demain.

Au total, dans un contexte d'inflexion générale des performances d'exploitation des SCPI, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) d'Atout Pierre Diversification pour 2015 restera proche de 5 %, et parmi les plus élevés parmi les SCPI de sa catégorie.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Les modifications statutaires, découlant notamment de la Directive européenne « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), approuvées par l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2014 ont été intégrées aux statuts de votre société. Vous pouvez consulter les versions mises à jour des statuts et de la note d'information sur le site internet www.ciloger.fr.

Société de gestion

CILOGER



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014	30/09/2014
Nombre d'associés	16 098	16 508	17 181	17 792
Nombre de parts	383 216	407 309	430 230	458 370
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre		24 093	22 921	28 140
Capital social en euros (cumul)	176 279 360	187 362 140	197 905 800	218 050 200
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	196 016 008	217 097 383	237 153 258	261 775 758

■ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DU TRIMESTRE

Prix de souscription :	875,00 € sans minimum de souscription.
Souscription minimum :	3 parts, sauf pour les anciens associés.
Jouissance des parts :	au 1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois suivant celui de la souscription.
Modalités de règlement :	au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.
Lieux de souscription :	guichets et agences des groupes Caisse d'Épargne et La Banque Postale, des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants partenaires de CIOLOGER ou de la Société de gestion CIOLOGER.

■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

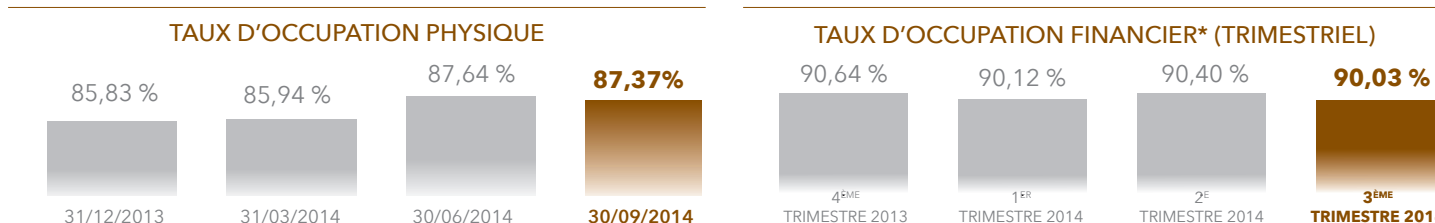
Investissements	-	Arbitrages	-
------------------------	---	-------------------	---

Mouvements locatifs

Locations : 1 247 m ²		Libérations : 1 648 m ²	
Lyon - Gerland (69)	271 m²	Lyon - Lavirotte (69)	306 m²
Paris - Longchamp (75016)	220 m²	Lyon - Villeurbanne (69)	125 m²
Saint-Quentin-en-Yvelines (78)	95 m²	Paris - Champs-Élysées (75008)	110 m²
Issy-les-Moulineaux - Diderot (92)	518 m²	Issy-les-Moulineaux - Diderot (92)	625 m²
Montreuil (93)	143 m²	Issy-les-Moulineaux - Sainte-Lucie (92)	310 m²
		Saint-Ouen - Bauer (93)	96 m²
		Montreuil (93)	76 m²

Surface totale du patrimoine : **152 458 m²** - Surfaces vacantes : **19 250 m²**

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

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2014	22/04/2014	11,40 €	11,39 €	11,38 €
2 ^{ème} trimestre 2014	18/07/2014	11,40 €	11,39 €	11,37 €
3^{ème} trimestre 2014	16/10/2014	11,40 €	11,38 €	11,36 €
Rappel total 2013		46,60 €	46,59 €	46,56 €

⁽¹⁾ Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5 %.

⁽²⁾ Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2014, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Cependant, compte tenu de l'imposition des produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de 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.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 janvier 2015.

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 CIOLOGER un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

BULLETIN TRIMESTRIEL

■ INDICATEURS DE PERFORMANCES

Taux de rentabilité interne (TRI) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière

TRI 5 ans (2008-2013)	13,55 %	TRI 10 ans (2003-2013)	9,07 %	TRI 15 ans (1998-2013)	16,56 %
-----------------------	---------	------------------------	--------	------------------------	---------

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2013	877,89 €
Prix acquéreur moyen de la part 2014 (janvier à septembre)	874,69 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,36%

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions et 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).

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2013	5,31 %
DVM 2014 (prévision)	5,21 %

Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

■ MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
30/07/2014	486	795,00 €	874,34 €
27/08/2014	720	795,00 €	874,34 €
24/09/2014	778	795,00 €	874,34 €

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

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/03/2014	6	1 660
30/06/2014	6	2 750
30/09/2014	196	2 534

Durant le troisième trimestre 2014, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 28 octobre 2014	Mardi 25 nov. 2014	Mardi 30 déc. 2014	Mardi 27 janvier 2015
Date de confrontation	Mercredi 29 oct. 2014	Mercredi 26 nov. 2014	Mercredi 31 déc. 2014	Mercredi 28 jan. 2015

Modalités d'acquisition et de cession des parts sur le marché secondaire

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 CIOLOGER.

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. À 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 CIOLOGER 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 CIOLOGER.

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 soultte, 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 9,98 % TTC (5 % de droits d'enregistrement + 4,98 % de commission).

■ FISCALITÉ

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24 %. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer. Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24 % (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel ». La politique de relative à la Directive euro-

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, fixé à 146,77 euros TTC au 1^{er} janvier 2014, quel que soit le nombre de parts cédées.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2014 pour l'année fiscale 2015. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5 %.

■ CILOGER ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, CILOGER est amenée 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.

■ 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 spéci-

ficiennes « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

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.

fiques 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 États-Unis d'Amérique.

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : M. Didier DEGRAEVE

CILOGER - Tél : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

Adresse postale : 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16 - Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS