



AU 31/12/2014

18 210 associés
479 779 parts

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

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

CAPITALISATION
419 806 625 €
au dernier prix acheteur

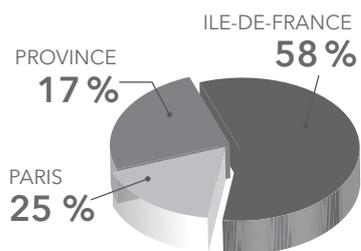
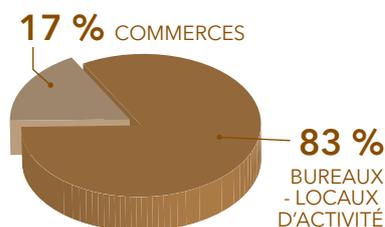
DISTRIBUTION BRUTE 2014
45,60 €

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

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **795,60 €**
Parts en attente de vente : **0,16 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
88,05 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2015 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'immobilier continuant d'offrir une rentabilité flatteuse par rapport aux autres placements, notamment les obligations d'Etat, l'activité sur le marché de l'investissement en immobilier tertiaire banalisé a été soutenue.

Ainsi, dans un contexte de croissance 2014 faible, autour de 0,4 %, l'investissement en bureaux enregistre sur 2014 une hausse de 48 % à 14,4 Mds€, dont 44 % sont concentrés dans Paris intra-muros. De fortes tensions sur les taux des meilleurs actifs et une généralisation de leur compression sont observables. Le taux « prime » se situe désormais autour de 4 % sur Paris, et entre 5,75 % et 6,5 % dans des métropoles de province à zones tertiaires avérées. Les pressions à la baisse sur les valeurs locatives persistent dans les secteurs où l'offre continue de croître, et d'une manière générale les mesures d'accompagnement restent systématiques et significatives.

Quant à l'investissement en commerces, il atteint un quasi-record en 2014, à 7,7 Mds€. Ce constat, impulsé par quelques « méga-transactions », ne doit toutefois pas faire oublier la relative difficulté d'acquérir des actifs commerciaux de qualité dans un environnement où la compétition reste forte entre les différents acteurs du marché.

L'augmentation de capital, ouverte le 16 janvier 2014 et majorée en octobre 2014, a été clôturée par anticipation le 23 décembre 2014, l'objectif de collecte ayant été atteint. Dans ce cadre, 96 563 parts ont été souscrites représentant un montant total de 84,49 M€. Ainsi, au 31 décembre 2014, votre SCPI totalise un montant de capitaux collectés de 280,51 M€. A cette même date, l'expertise immobilière annuelle valorise le patrimoine immobilier à 362,7 M€.

Durant le quatrième trimestre, deux nouveaux investissements de qualité ont été réalisés.

Le premier concerne un ensemble immobilier parisien, situé dans le 9^{ème} arrondissement face au Grand Rex, à l'angle du boulevard Poissonnière et de la rue du Faubourg Poissonnière. Négocié pour un montant de 51,9 M€ acte en mains, l'ensemble est constitué de 3 immeubles représentant une surface totale de 7 353 m² avec quatre commerces en pied d'immeuble. Les surfaces de bureaux en étages représentent les deux tiers des revenus locatifs.

Le second concerne un immeuble de bureaux dénommé « La Chocolaterie » à Levallois-Perret (92), acquis en indivision avec un OPCI grand public géré par CILOGER. L'immeuble, qui fait partie de l'héritage économique et historique de la ville, possède une architecture emblématique, et dispose d'une bonne visibilité et accessibilité en transports en commun. Il a été complètement restructuré en 2000 puis rénové entre 2010 et 2014. De conception intérieure efficace et lumineuse, l'actif développe une surface de près de 6 300 m² répartis entre 8 locataires. Le prix d'acquisition, de 47,6 M€, représente pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION un investissement de 23,8 M€ compte tenu de sa quote-part (50 %).

Avec près de 98 M€ d'investissements réalisés depuis le début de l'année 2014, dans des bureaux récents ou restructurés, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est à la fin de l'exercice en situation de surinvestissement pour un montant de 25,8 M€.

Toutefois, le travail sur le renouvellement du patrimoine n'est pas achevé. Afin de poursuivre cette stratégie, une nouvelle augmentation de capital devrait être opérée à compter du mois de février 2015.

Le taux d'occupation financier du quatrième trimestre s'établit à 88,05 %, contre 90,34 % en moyenne sur l'année, impacté par la libération annoncée de 4 900 m² de bureaux sur l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux. Le taux d'encaissement des loyers s'établit à 97,5 %.

La distribution brute du quatrième trimestre à 11,40 € par part, inchangée par rapport aux précédents trimestres de l'année fait ressortir une distribution annuelle de 45,6 €. Parallèlement, en fin d'exercice, les réserves représentent un peu plus de 5 mois de distribution. Le taux de distribution annuel s'établit quant à lui à 5,21 %. A prix acquéreur moyen inchangé, ce taux devrait rester en 2015 proche de 5 %.

Enfin, en matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2015, vous devrez procéder au renouvellement pour trois ans des mandats de sept membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » du présent bulletin.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Société de gestion

CILOGER



ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014	30/09/2014	31/12/2014
Nombre d'associés	16 098	16 508	17 181	17 792	18 210
Nombre de parts	383 216	407 309	430 230	458 370	479 779
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre		24 093	22 921	28 140	21 409
Capital social en euros	176 279 360	187 362 140	197 905 800	218 050 200	220 698 340
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	196 016 008	217 097 383	237 153 258	261 775 758	280 508 633

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements

Paris (75009)	2/4/6, boulevard Poissonnière	Immeuble de bureaux	5 618 m²	51,9 M€	09/12/2014
Levallois-Perret (92)	79, rue Baudin	Immeuble de bureaux	3 142 m²	23,8 M€	16/12/2014

Arbitrages

Nîmes (30)	4, rue du 11 novembre 1918	625 m² de commerce acquis en 2007	Prix de cession : 390 000 €	28/10/2014
------------	----------------------------	---	------------------------------------	------------

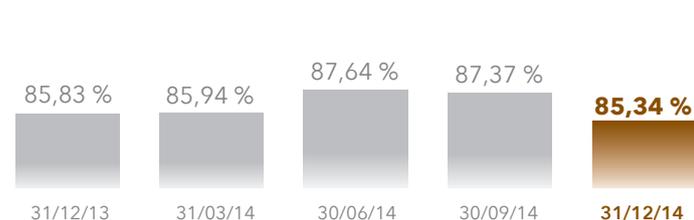
Mouvements locatifs

Locations 855 m ²				Libération 5 745 m ²	
Nanterre (92)	450 m²	Tarnos (40)	45 m²	Villeurbanne (69)	65 m²
Roissy-en-France (95)	235 m²	Villeurbanne (69)	125 m²	Issy-les-Moulineaux - Axe Seine (92)	4 910 m²
				Rueil-Malmaison (92)	770 m²

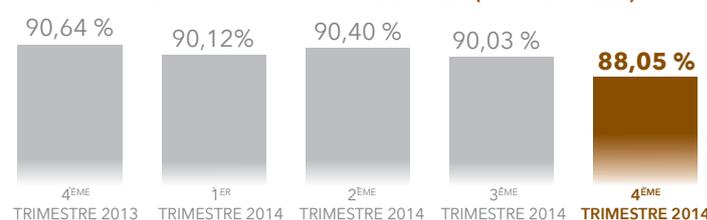
Surface totale du patrimoine : **160 602 m²** - Surfaces vacantes : **23 540 m²**

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



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 €
4^{ème} trimestre 2014	16/01/2015	11,40 €	11,39 €	11,38 €

⁽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} octobre 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 avril 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 CIOGER 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	874,75 €
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 le marché secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2013	5,31 %
DVM 2014	5,21 %

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).

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.

VIE SOCIALE

Renouvellement partiel du Conseil de surveillance

L'assemblée générale de juin 2015 devra renouveler le mandat de trois ans de sept membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts. Si vous

souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CILOGER avant le 17 avril 2015, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/10/2014	1 270	795,00 €	874,34 €
26/11/2014	1 064	795,00 €	874,34 €
31/12/2014	2 070	795,60 €	875,00 €

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
31/12/2014	445	345

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

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 27 janvier 2015	Mardi 24 février 2015	Mardi 24 mars 2015	Mardi 28 avril 2015
Date de confrontation	Mercredi 28 janvier 2015	Mercredi 25 février 2015	Mercredi 25 mars 2015	Mercredi 29 avril 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 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 soulté, 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.

Déclaration des revenus 2014 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2015 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

La date limite de dépôt de la déclaration papier de revenus serait fixée au 20 mai, et du 27 mai au 10 juin selon les départements

■ 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-

■ 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-

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 149,12 euros TTC au 1^{er} janvier 2015, 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 2015 pour l'année fiscale 2016. 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 %.

pour la déclaration internet.

Si vous êtes concerné par l'**ISF** et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, le dernier prix d'exécution connu qui s'établit à **795,60 € par part** au 31/12/2014.

pour la déclaration internet. Si vous êtes concerné par l'**ISF** et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, le dernier prix d'exécution connu qui s'établit à **795,60 € par part** au 31/12/2014.

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