

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
329 255 046 RCS PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

### **Président**

Monsieur Robert WILKINSON

### **Directeurs Généraux Délégués**

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

## SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Président :** Monsieur Jacques MORILLON

### **Membres du Conseil**

Monsieur Yves CHAZELLE

Monsieur Guillaume JAN

Monsieur Hubert MARTINIER

Monsieur Jean-Paul MULLER

Monsieur Thierry VIAROUGE

HSBC ASSURANCES VIE, représentée par Monsieur Alexandre FORESTIER

SCI AVIP SCPI SÉLECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

La congrégation des sœurs de Saint-Joseph représentée par Monsieur Renaud AIMARD

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : DELOITTE & ASSOCIÉS,

représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE

### **EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE**

CREDIT FONCIER EXPERTISE

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



# ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE



RAPPORT ANNUEL **2019**

## SOMMAIRE

### RAPPORT DE GESTION

- 2 Editorial
- 6 Les données essentielles
- 7 Le patrimoine immobilier
- 17 Les résultats et la distribution
- 19 Le marché des parts

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- 21 Les comptes
- 25 L'annexe aux comptes annuels

### LES AUTRES INFORMATIONS

- 35 L'évolution par part des résultats financiers
- 36 Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 40 Le rapport sur les comptes annuels
- 42 Le rapport spécial sur les conventions réglementées

### L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2020

- 44 Ordre du jour
- 44 Les résolutions

## EDITORIAL

### Mesdames, Messieurs, Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.

- En 2019, les investissements en immobilier d'entreprise hexagonaux ont légèrement dépassé 35 Mds€, soit une hausse de 9% par rapport à 2018.

Le marché français a continué d'attirer les investisseurs en immobilier, notamment étrangers (44% des volumes), en offrant une prime de risque attractive entre rendements immobiliers et rendements obligataires.

Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs ont privilégié les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris est ainsi ressorti ainsi comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis, soit 75% de l'activité en France.

L'année 2019 a été marquée par les grandes transactions de plus de 200 M€ (44% des engagements contre 39% en 2018) tandis que les opérations de moins de 100 M€ ont connu une légère baisse.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis, la moyenne décennale étant de 60%.

En matière de commerces, les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, tels que les commerces de pied d'immeuble très bien situés, notamment les artères où sont concentrées les enseignes du luxe. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, a réservé de belles opportunités à condition d'être sélectif.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, les taux de rendement immobiliers des bureaux sont restés à un niveau très bas : Paris (quartier central des affaires), entre 2,85% et 4% ; La Défense, entre 4,15% et 5,5% ; 1<sup>ère</sup> couronne, entre 3,9% et 8,5% ; 2<sup>ème</sup> couronne, entre 5% et 11% ; régions, entre 3,7% et 7,5%.

Il en est de même pour les taux de rendement des emplacements commerciaux : de 2,75% à 5,50% pour les emplacements pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux. Les retail-parks (parcs d'activités commerciales), qui ont attiré les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, ont pu constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

- La demande placée de bureaux en Ile-de-France (surfaces commercialisées aux utilisateurs) a totalisé 2,3 millions de m<sup>2</sup>

en 2019, soit un volume en baisse de 10% par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018 mais qui reste en phase avec la moyenne annuelle décennale. Le niveau d'activité s'est amélioré de trimestre en trimestre, avec un 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 actif, les transactions supérieures à 30 000 m<sup>2</sup> ayant dynamisé le marché.

Une baisse de la demande placée est observable dans Paris intra-muros, due au manque d'offre, avec un taux de vacance très bas notamment dans le Quartier Central des Affaires (1,3%). En Ile-de-France, le taux de vacance du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'établit à 4,7%.

1,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont actuellement en chantier en Ile-de-France. L'offre future est essentiellement concentrée à La Défense, en Péri-Défense et en Première Couronne Nord.

Les valeurs locatives prime sont demeurées stables dans les marchés de bureaux en Ile-de-France, à l'exception du nord de Paris où les valeurs locatives atteignent 600 €/m<sup>2</sup>/an. Dans le QCA parisien, les valeurs locatives prime atteignent 880 €/m<sup>2</sup>/an.

Les mesures d'accompagnement en Ile-de-France ont atteint près de 21% en moyenne, en accentuant leur polarisation : elles ont en effet baissé de 12% à 9,2% dans Paris Centre Ouest mais ont augmenté de 24,9% à 25,2% à La Défense.

En région, Lyon et Lille sont ressorties comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement. A Lyon, 439 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en 2019 et 1,1 Md€ investis en bureaux. A Lille, la demande placée atteint 264 000 m<sup>2</sup> et 318 M€ ont été investis. Dans un contexte de demande active, le taux de vacance régional s'est établi en moyenne à 5%, illustrant la baisse de l'offre immédiate.

Le loyer prime s'est affiché à 325 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Il a oscillé entre 210 et 300 €/m<sup>2</sup> dans les autres marchés.

- La confiance des ménages a baissé en fin d'année 2019 après plus d'un an de hausse, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre. Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Le marché des commerces de pieds d'immeuble est demeuré très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 est resté très importante, ce qui a maintenu les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères du luxe. Certaines artères moins prisées ont toutefois souffert d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising),

## La capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€

Les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peiné à s'aligner sur les niveaux précédents. Les créations de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été très limitées en 2019, les développements de nouvelles surfaces étant essentiellement des extensions de centres existants ainsi que des restructurations.

Les retail-parks ont bénéficié d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 160 € et 220 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France et entre 130 € et 180 €/m<sup>2</sup>/an en régions.

- En Belgique, 2 Mds€ ont été investis dans le marché de bureaux bruxellois en 2019, porté par la vente de deux transactions représentant près de 300 M€. Les taux de rendement prime des bureaux à Bruxelles ont connu une nouvelle compression à 3,90% en fin d'année, à leur plus bas niveau historique.

La demande placée nationale en bureaux a atteint 559 000 m<sup>2</sup> en 2019, en hausse de 45% par rapport à 2018. Les emplacements de très haute qualité ont continué d'être très prisés et font souvent l'objet de pré-commercialisation. Toutefois, fait inhabituel, les plus grandes transactions du dernier trimestre 2019 ont été conclues dans la périphérie de Bruxelles. Le secteur public a représenté un tiers de la demande placée en 2019 (un niveau similaire à la moyenne sur cinq ans). Concernant Bruxelles, le co-working a représenté 10% de la demande placée.

Le taux de vacance dans le marché de bureaux bruxellois a continué sa baisse pour atteindre 7,3%, le niveau le plus faible depuis 2002 mais un niveau élevé dans un contexte européen.

Si seulement 75 000 m<sup>2</sup> ont été livrés en 2019, 721 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont actuellement en chantier et livrables à l'horizon 2021, dont 39% restent disponibles à la location.

Les loyers prime sont restés stables à 315 €/m<sup>2</sup>/an. Néanmoins la pénurie d'offre a exercé une pression à la hausse

sur les loyers dans les marchés les plus établis. Les mesures d'accompagnement sont d'environ 9%.

- Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire a connu une inflexion de 8% par rapport à 2018.

Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont également réalisé une année record avec 9,2 Mds€ d'acquisitions, dont 28% à l'étranger (la moitié en Allemagne et le quart au Bénélux), soit un peu plus que dans les régions françaises (24%). L'Ile-de-France est restée la zone privilégiée et a concentré 48% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux a représenté 63%, devant les commerces (12%), les centres de santé et résidences services (10%), la logistique et locaux d'activité (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages ont représenté 1,7 Md€, le double de l'année précédente, et ont principalement concerné des bureaux en Ile-de-France hors Paris.

■ Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION :

**L'assemblée générale du 8 juin 2018 a approuvé la transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable. La variabilité du capital, qui implique notamment des nouvelles modalités d'achat et de vente de parts, est effective depuis le 2 juillet 2018. L'année 2019 est donc le premier exercice complet sous la forme d'une SCPI à capital variable.**

■ Les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 41%, durant l'exercice, représentant un montant de souscriptions net de 152,9 M€.

Le prix de souscription, fixé à 875,00 € le 2 juillet 2018, a été porté à 900 € à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019. Parallèlement, le délai de jouissance des nouvelles parts créées à compter de cette date a été ramené de sept à cinq mois.

■ Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation de trois investissements pour un montant total de 99,04 M€ actes en mains.

Ces acquisitions qualitatives, ont été réalisées de manière directe :

- 16% de l'immeuble GAIA à Massy (91) pour un montant de 26,11 M€. L'investissement, d'un montant global de 161 M€, a été réalisé en indivision avec trois autres SCPI gérées par AEW Ciloger et à la stratégie d'investissement similaire. L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux et est labellisé HQE Exploitation.

- 50% du retail-park « 14<sup>ème</sup> Avenue », situé à Herblay (95), pour un prix de 33,15 M€. Livré en 2002, ce parc commercial est situé sur la Patte d'Oie d'Herblay (95), premier pôle commercial de périphérie en Ile-de-France. L'investissement, d'un montant global de 66,3 M€, a été réalisé en indivision et à parité avec une SCPI de commerces gérée par AEW Ciloger.

- 39% de l'immeuble HELIOS à Massy (91) pour 39,78 M€. L'investissement, d'un montant global de 102 M€, a été réalisé en indivision avec 2 SCPI et 1 OPCI grand public gérés par AEW Ciloger et à la stratégie d'investissement similaire. HELIOS développe environ 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 400 parkings. Il a été livré en 2015, et est labellisé BREEAM Very Good, HQE Exceptionnel et RT 2012.

Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de neuf actifs pour un montant de 23,2 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value nette globale de 2,9 M€, et portent le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles à 7,23 M€ soit 9,52 € par part créée (- 875 K€ fin 2017).

## Le report à nouveau (réserves) représente en fin d'exercice près de 6 mois de distribution

■ Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est réparti sur 82 sites pour une superficie avoisinant 176 000 m<sup>2</sup>. D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 600,6 M€, et composé à 71% d'immeubles de bureaux ou à dominante bureaux, il est localisé à 94% en France et à 6% en zone euro (Belgique).

■ La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu directement et indirectement a progressé de 4% à périmètre constant. Elle est supérieure de 16% à son prix de revient. A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

■ Le taux d'occupation financier est passé de 92,13% au 31 décembre 2018 à 94,15% au 31 décembre 2019. En moyenne sur l'année, il suit également une tendance haussière, à 90,46% en 2019 contre 87,47% l'année précédente. En 5 ans, ce taux moyen annuel a progressé régulièrement, passant de 83,27% à 90,46%.

A signaler que le taux d'occupation financier baisse mécaniquement chaque premier trimestre du fait d'une franchise de loyer applicable sur l'immeuble Axe Seine d'Issy-les-Moulineaux.

■ Le résultat de l'année est en augmentation de 6% (+ 1,3 M€). Cette progression est à corréler avec celle des produits des participations qui ont augmenté de 86% (+1,6 M€) d'un exercice à l'autre suite aux investissements réalisés en fin d'année 2018.

■ Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la distribution par part s'établit à 37,00 €, et intègre, outre la distribution du revenu courant (36,00 €, inchangée depuis 2016), un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values.

Le report à nouveau (réserves) est à 17,43 € par part, et il représente en fin d'exercice près de 6 mois de distribution.

■ Le taux de distribution s'établit à 4,14% (4,17% avant fiscalité définitive belge), notable dans l'environnement financier actuel.

Ainsi, la « prime de risque » d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT 10 ans), avoisine 4,1%, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 7,89% sur dix ans et 7,42% sur quinze ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, SCPI bureaux, Obligations, Or et Livret A). Sur 10 ans, seules les Foncières cotées et les Actions françaises affichent une performance supérieure, avec une volatilité beaucoup plus élevée, et sur 15 ans votre SCPI n'est dépassée que par les Foncières cotées et l'Or.
- ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION a été distinguée en avril 2019, par le magazine « Gestion de fortune », en recevant le Prix de « La meilleure performance globale sur 10 ans des SCPI à capital variable diversifiées ». Ce prix, décerné par des journalistes de la rédaction du magazine et des professionnels reconnus pour leurs expertises et leur expérience, récompense les SCPI les plus performantes en fonction d'une grille de critères.

Par ailleurs, il vous est proposé, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène AEW Ciloger à souhaiter opérer pour un assujettissement à la TVA.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription de la part pour les nouveaux associés, verrait son montant hors taxes inchangé, mais son montant TTC passerait à 9,3%, contre 8% TTI auparavant.

Ce changement aura peu d'impact pour votre SCPI, dans la mesure où elle récupère l'essentiel de la TVA sur ses charges. Toutefois, compte tenu du prorata de récupération de TVA lié aux actifs en zone euro, ce changement amoindrirait légèrement la somme à investir liée à chaque nouvelle souscription de parts, et aura une légère incidence sur la commission de gestion à la charge de la SCPI.

C'est pourquoi AEW Ciloger vous propose de réduire sa commission de gestion de 0,3%, ce qui la ramènerait de 8% HT à 7,70% HT, ce qui ferait plus que compenser les impacts négatifs mentionnés ci-dessus.

### **Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.**

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, le ralentissement économique engendré par cette crise sanitaire va probablement provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de certains locataires de votre SCPI, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la Société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la Société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus en 2020, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

### **Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

## CHIFFRES CLÉS

Année de création <b>1987</b>	Nombre de parts <b>759 812</b>	Prix de souscription de la part <b>900,00 €</b>
Capital ouvert depuis <b>2 juillet 2018</b>	Capital social <b>349 513 520 €</b>	Capitalisation au prix de souscription <b>683 830 800 €</b>
Terme statutaire <b>2086</b>	Capitaux propres <b>539 953 546 €</b>	Valeur de retrait de la part <b>830,20 €</b>
Nombre d'associés <b>22 779</b>	Capitaux collectés <b>528 870 958 €</b>	Parts en attente de retrait <b>Néant</b>

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles <b>82</b> (dont 81 en France)	Nombre de baux <b>234</b>	Surface (hors VEFA en cours de construction) <b>175 753 m<sup>2</sup></b>
Taux moyen annuel d'occupation financier <b>90,46%</b>	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2019 <b>94,15%</b>	Taux d'occupation physique au 31/12/19 <b>92,38%</b>
	Taux moyen annuel d'occupation physique <b>90,11%</b>	

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

### Taux de rentabilité interne

5 ans (2014-2019)	10 ans (2009-2019)	15 ans (2004-2019)	20 ans (1999-2019)
<b>3,30%</b>	<b>7,89%</b>	<b>7,42%</b>	<b>11,12%</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

<b>Produits de l'activité immobilière en 2019</b>	<b>38 022 248 €</b>
dont loyers :	25 421 475 €
dont produits des participations contrôlées :	3 388 983 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>22 149 402 €</b>
(calculé sur un nombre de parts corrigé)	soit 37,51 € par part
<b>Revenu distribué</b>	<b>21 257 772 €</b>
(pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2019)	soit 36,00 € par part
Plus-value sur cessations d'immeubles distribuée	1,00 € par part

## VALEURS SIGNIFICATIVES

<b>Taux de distribution / valeur de marché 2019</b> (après imposition des revenus fonciers belges)	4,14%
<b>Taux de distribution / valeur de marché 2019</b> (avant imposition des revenus fonciers belges)	4,17%
Moyenne nationale 2019 SCPI dominante Bureaux	4,28%
Moyenne nationale 2019 SCPI Immobilier d'entreprise	4,40%
<b>Variation du prix acquéreur moyen 2019</b>	2,36%
Moyenne nationale 2019 SCPI dominante Bureaux	1,43%
Moyenne nationale 2019 SCPI Immobilier d'entreprise	1,20%

En euros	Global	Par part	Variation 2019/2018
<b>Valeur comptable</b>	539 953 546	710,64	4,35%
<b>Valeur vénale / expertise</b>	600 648 809	790,52	-8,56%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>625 532 519</b>	<b>823,27</b>	<b>2,83%</b>
<b>Valeur de reconstitution</b>	726 173 382	955,73	2,03%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (EN €/PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 3,31 € par part en raison du changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

■ Résultat  
■ Distribution  
■ Report à nouveau

# LA PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

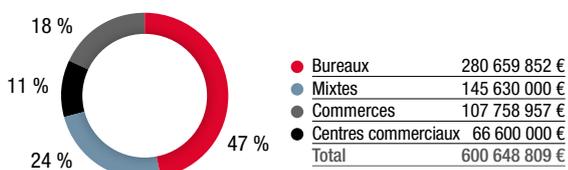
Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2019 de 82 immeubles pour une superficie de 175 753 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 79% en Ile-de-France, 15% en province et 6% en Belgique.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 47%, de murs de commerces à hauteur de 29% et d'immeubles mixtes à hauteur de 24% (bureaux/activités/commerces).

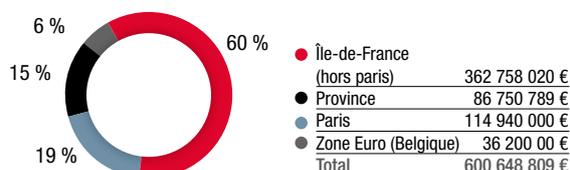
Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct à hauteur de 86% et trois immobilisations financières contrôlées à hauteur de 14% (détention indirecte).

### Répartition économique et géographique du patrimoine

Économique en % de la valeur vénale



Géographique en % de la valeur vénale



## L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements directs inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

### Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2015	23,5	82,4	9,8
2016	14,7	32,4	-11,9
2017	12,6	45,9	-45,8
2018	30,0	37,6	-48,8
2019	23,2	99,0	10,1
<b>TOTAL</b>	<b>103,9</b>	<b>297,3</b>	

### ■ LES CESSIONS

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2019.

Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de sept actifs pour un prix de vente total de 23 174 000 €.

#### ● Malakoff (92) : 88-104, rue Etienne Dolet

Il s'agit de plateaux à usage de bureaux de 3 959 m<sup>2</sup>, acquis en 1990, qui présentait un fort risque de départ du locataire entraînant de lourds travaux de remise en état des locaux. L'acte de vente a été signé le 21 janvier 2019, pour un prix net vendeur de 17 894 000 €, égal à la dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 2 752 423 €, soit +20% par rapport au prix de revient comptable (13 645 233 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 1 048 637 €, d'honoraires de commercialisation de 356 255 € et d'une commission d'arbitrage de 89 470 €.

• **Avignon (84) : 2, avenue de la Synagogue**

Il s'agit de plateaux à usage de bureaux de 256 m<sup>2</sup>, acquis en 2007.

L'acte de vente a été signé le 26 février 2019, pour un prix net vendeur de 290 000 €, égal à la dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 212 554 €, soit -42% par rapport au prix de revient comptable (500 250 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 740 €.

• **Malakoff (92) : 58 et 60, rue Etienne Dolet**

Il s'agit de plateaux à usage de bureaux, d'une surface totale de 1 066 m<sup>2</sup> et entièrement vacants, acquis en 1987 et 2005. L'acte de vente a été signé le 27 février 2019, pour un prix net vendeur de 2 170 000 €, supérieur de 45% à la dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 111 315 €, soit -5% par rapport au prix de revient comptable (2 269 582 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 10 850 €.

• **Nantes (44) : 18, impasse des Jades - Technoparc de l'Aubinière**

Il s'agit d'un plateau à usage de bureaux de 688 m<sup>2</sup>, entièrement vacant, acquis en 1991.

L'acte de vente a été signé le 25 juin 2019, pour un prix net vendeur de 400 000 €, supérieur de 8% à la dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 212 279 €, soit -35% par rapport au prix de revient comptable (609 796 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 2 000 €.

• **Nantes (44) : 2, impasse des Jades - Technoparc de l'Aubinière**

Il s'agit d'un plateau à usage de bureaux de 749 m<sup>2</sup>, acquis en 1991.

L'acte de vente a été signé le 16 septembre 2019, pour un prix net vendeur de 420 000 €, supérieur de 2% à la dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 118 794 €, soit -22% par rapport au prix de revient comptable (535 727 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 2 100 €.

• **Lyon (69) : 47-49-51 rue Audibert Laviotte**

Immeuble de bureaux/activités de 1 773 m<sup>2</sup>, acquis en 1990. L'acte de vente a été signé le 30 octobre 2019, pour un prix net vendeur de 2 000 000 €, supérieur de 77% à la dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 818 432 €, soit +77% par rapport au prix de revient comptable (1 067 143 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 104 328 € et d'une commission d'arbitrage de 9 475 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 2 915 913 € par rapport au prix de revient (+13%), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 1 152 965 € et d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 115 635 €.

Au 31 décembre 2019, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 7 233 966 € (4 898 045 € fin 2018), soit 9,52 € par part créée.

## ■ LES ACQUISITIONS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présentait un surinvestissement de 48 790 057 €.

La société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, de nature à améliorer le repositionnement de son patrimoine dans des actifs récents, sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

A ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Il faut par ailleurs noter qu'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a la possibilité :

- d'acquérir des immeubles de bureaux, dans une moindre mesure, dans d'autres pays de la zone euro ;
- de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

Ainsi, les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec les arbitrages l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de trois acquisitions directes pour un montant total de 99,04 M€ actes en mains et des taux de rendement immobiliers compris entre 4,70% et 5,37%.

Une commission statutaire de 2% des investissements hors taxes, hors droits et frais inclus, d'un montant de 461 381 € a été perçue par AEW Ciloger, lors du réemploi des fonds provenant des cessions, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements sur les nouveaux investissements.

• **Massy (91) : 1, rue Victor Basch - Immeuble Gaïa**



Le 12 juillet 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis 16% de l'immeuble GAIA à Massy pour un montant de 26,11 M€. L'investissement, d'un montant global de 161 M€, a été réalisé en indivision avec trois autres SCPI gérées par AEW Ciloger et à la stratégie d'investissement similaire.

Pôle tertiaire établi, la ville de Massy continue de croître rapidement, et accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux. La ville jouit d'une excellente connexion aux transports en commun, et notamment à Paris grâce aux RER B et C, et d'une gare TGV. Elle bénéficiera par ailleurs des aménagements du Grand Paris avec la ligne de métro 18, connectant la ville à Orly et au plateau de Saclay. L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux (auditorium de 330 places, nombreuses terrasses accessibles, campus paysager, plusieurs offres de restauration, salles de gym...), et est labellisé HQE Exploitation.

Il est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.

• **Herblay (95) : « 14<sup>ème</sup> Avenue »**



Le 30 septembre 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis 50% du retail-park « 14<sup>ème</sup> Avenue », situé à Herblay, pour un prix de 33,15 M€.

Livré en 2002, ce parc commercial est situé sur la Patte d'Oie d'Herblay (95), premier pôle commercial de périphérie en

Ile-de-France avec une zone de chalandise de plus de deux millions d'habitants à moins de 20 minutes.

«14<sup>ème</sup> Avenue» bénéficie d'une bonne accessibilité routière (A 15, RD 14), facilitée par un large parking de plus de 900 places. Il développe une surface de 14 200 m<sup>2</sup> et est entièrement loué à 7 enseignes nationales ou internationales (Maisons du Monde, Nike, Besson, Maxi Bazar, Maxi Toys, Aubert, Animalis).

L'investissement, d'un montant global de 66,3 M€, a été réalisé en indivision et à parité avec une SCPI de commerces gérée par AEW Ciloger.

• **Massy (91) : 25, avenue Carnot – Immeuble Hélios**



Le 18 décembre 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis 39% de l'immeuble HELIOS à Massy pour 39,78 M€. L'investissement, d'un montant global de 102 M€, a été réalisé en indivision avec 2 SCPI et 1 OPCI grand public gérés par AEW Ciloger et à la stratégie d'investissement similaire.

Pôle tertiaire établi, la ville de Massy accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux, et jouit d'une excellente connexion aux transports en commun. L'immeuble HELIOS est localisé au cœur du quartier Atlantis, face à la gare Massy-Palaiseau/Massy TGV (TGV, RER B & C, 29 lignes de bus), accessible à pied de l'immeuble en 1 minute. La gare permet un accès TGV à l'ensemble de la France, Massy TGV étant l'unique point de jonction entre les lignes TGV Atlantique, Nord et Sud-Est.

La localisation bénéficiera de la future ligne de métro 18 qui connectera l'immeuble à l'aéroport de Paris-Orly, ainsi que de la future ligne de Tram Versailles-Massy-Evry.

HELIOS développe environ 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 400 parkings. Il a été livré en 2015, et est labellisé BREEAM Very Good, HQE Exceptionnel et RT 2012.

Il est intégralement loué à 4 locataires, avec une durée d'engagement ferme moyenne de 4,4 ans dont le principal est le groupe suédois Ericsson, présent, à Massy depuis près de 30 ans.

## L'EMPLOI DES FONDS

Compte tenu des arbitrages, des investissements et de la collecte réalisés en 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose à la fin de l'exercice d'un solde à investir de 10 060 226 €.

L'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum de 30% de la valeur de réalisation.

Cette faculté est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale.

En pratique, jusqu'au 28 novembre 2019 une facilité de caisse de 20 M€ était négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement. Elle n'a pas été renouvelée au-delà de cette date.

Une ligne de crédit de 30 000 000 € sur 2 ans a été mise en place le 15 novembre 2017. Un nouveau contrat portant a été signé à effet du 28 novembre 2019, avec une décomposition en deux tranches (15 M€ et 35 M€). Soit un montant total de 50 000 000 € sur une durée de 5 ans, prorogeable d'un an deux fois.

Un tirage sur la ligne de crédit a été effectué durant l'exercice, pour financer un surinvestissement ponctuel, pour un montant de 10 000 000 €.

Elle n'est pas utilisée au 31 décembre 2019 (30 000 000 € à la clôture de l'exercice 2018).

L'emprunt a fait l'objet d'un CAP (opération de garantie de taux plafond).

Le montant des intérêts de l'année s'élève à 184 167 € dont 85 000 € de commission de non utilisation.

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/1/2019
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>424 723 537</b>	<b>152 930 450</b>	<b>577 653 987</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	4 898 045	2 335 922	7 233 966
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 18 416 454	- 13 007 444	- 31 423 898
- Achat d'immeubles	- 457 959 626	- 94 754 704	- 552 714 331
- Titres de participation contrôlées	- 81 296 330	- 310 627	- 81 606 958
+ Vente d'immeubles	99 045 205	18 627 731	117 672 936
- Frais d'acquisition	- 19 879 871	- 5 338 822	- 25 218 694
- Divers <sup>(1)</sup>	95 438	- 1 632 221	- 1 536 783
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 48 790 057</b>	<b>58 850 283</b>	<b>10 060 226</b>

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 19 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué de la société contrôlée, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	435 041 395
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIETES CONTROLEES	81 606 958
VALEUR COMPTABLE NETTE	516 648 352
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	600 648 809

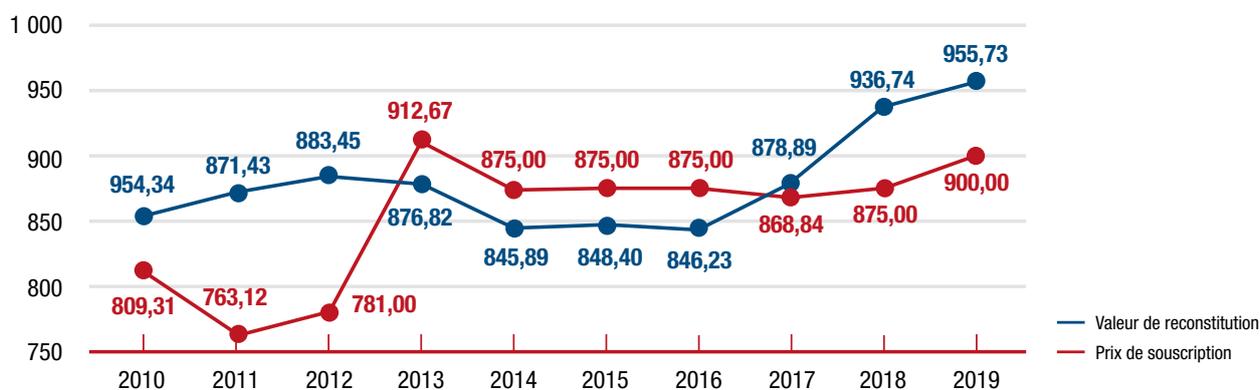
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	435 041 395		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 578 516		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	81 606 958		
- Autres éléments d'actifs	24 883 710	24 883 710	24 883 710
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		600 648 809	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			645 011 235
- Commission de souscription théorique			56 278 437
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>539 953 546</b>	<b>625 532 519</b>	<b>726 173 382</b>
NOMBRE DE PARTS	759 812	759 812	759 812
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>710,64</b>	<b>823,27</b>	<b>955,73</b>

La valeur de reconstitution par part à 955,73 € est supérieure de 6,2% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2019 (900,00 €).

La valeur de réalisation par part à 823,27 € est inférieure de 0,8% à la valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2019 (830,20 €).

L'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2014 a ratifié la nomination par la société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

#### ■ ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX ACQUÉREUR / PAR PART SUR 10 ANS AU 31 DÉCEMBRE



## ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise HD/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %
Bureaux	179 397 540	214 211 000	19,41	230 120 105	165 614 000	29,34
Bureaux - Activités	38 636 448	48 030 000	24,31	51 553 290	46 340 000	3,65
Bureaux - Commerces	55 425 067	77 540 000	39,90	83 355 500	69 800 000	11,09
Commerces	128 596 004	141 940 000	10,38	152 393 140	112 630 000	26,02
Bureaux - Zone euro	32 986 335	36 200 000	9,74	40 725 000	34 000 000	6,47
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>435 041 394</b>	<b>517 921 000</b>	<b>19,05</b>	<b>558 147 035</b>	<b>428 384 000</b>	<b>20,90</b>
Bureaux	55 791 041	55 020 727	-1,38	57 771 764	53 435 371	2,97
Commerces	25 815 916	27 707 082	7,33	29 092 436	27 272 843	1,59
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>81 606 958</b>	<b>82 727 809</b>	<b>1,37</b>	<b>86 864 200</b>	<b>80 708 214</b>	<b>2,50</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>516 648 352</b>	<b>600 648 809</b>	<b>16,26</b>	<b>645 011 235</b>	<b>509 092 214</b>	<b>17,98</b>

	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant
Bureaux	150 920 000	144 770 000	4,25
Bureaux - Activités	48 030 000	45 210 000	6,24
Bureaux - Commerces	77 540 000	69 800 000	11,09
Commerces	110 790 000	112 340 000	-1,38
Bureaux - Zone euro	36 200 000	34 000 000	6,47
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>423 480 000</b>	<b>406 120 000</b>	<b>4,27</b>
Bureaux	55 020 727	53 435 371	2,97
Commerces	27 707 082	27 272 843	1,59
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>82 727 809</b>	<b>80 708 214</b>	<b>2,50</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>506 207 809</b>	<b>486 828 214</b>	<b>3,98</b>

Conformément à ses statuts, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (86% de la valeur vénale) et trois immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 14%).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par trans-

parence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

Ainsi, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des participations à hauteur de :

- 16,29% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 6 » (ex SCI SIMONOP) comprenant 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix. Ils sont situés à Aix En Provence, Vienne, Courbevoie, Carcassonne, Lyon Croix Rousse, Herblay, Nice, Poitiers, Rueil Malmaison, Strasbourg et Vannes.
- 100% dans la Société Civile Immobilière « 129 av. Charles de Gaulle » comprenant 1 immeuble de bureaux à Neuilly-sur-Seine ;
- 11,37% dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » détenant la tour de bureaux Prisma à La Défense.

	SCI 129 av C. de Gaulle	SCI Placement Ciloger 6	SCI Tour Prisma	Totaux
Année d'acquisition	2016	2015/2018	2018	
Pourcentage de détention	100%	16,29%	11,37%	
Caractéristique du portefeuille/adresse	129, avenue Charles de Gaulle - 92 Neuilly-sur-Seine	Monoprix / France	Tour Prisma - 92 La Défense	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 413	7 928	2 636	<b>12 977</b>
Coûts d'acquisition	31 543 223	25 815 916	24 247 818	<b>81 606 958</b>
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	31 500 000	170 150 000	203 500 000	<b>405 150 000</b>
Actif net réévalué (€)	31 699 358	27 707 082	23 321 369	<b>82 727 809</b>

Compte tenu des cessions et des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 18%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 17,4%.

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION fait encore preuve en 2019 de bonnes performances en matière de valorisation, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et les acquisitions de l'exercice) de 4,3%.

La progression est de 4,3% pour les actifs hexagonaux à dominante bureaux, de 11,1% pour les immeubles mixtes (bureaux/commerces), de 6,2% pour les immeubles bureaux/

activités, et en baisse pour les commerces (-1,4%). Les bureaux situés en Belgique progressent quant à eux de 6,5%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 82,7 M€. Il progresse de 2,50% sur l'exercice 2019.

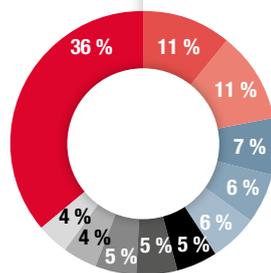
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 600,65 M€, en progression à périmètre constant de 3,98%.

Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 16% et 25% à leur prix de revient.

## ■ DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 10 actifs sur 82 représentent 64% de la valeur vénale du patrimoine.
- 5 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires. Par exemple, le centre commercial Grand Angle, qui représente 11% de la valeur du patrimoine, dispose d'une trentaine de locataires.



- 2/4/6 boulevard Poissonnière - 75009 Paris
- Centre commercial Grand Angle - Montreuil (93)
- 25 avenue Carnot - Massy (91)
- 489 avenue Louise - Bruxelles
- 41 rue Camille Desmoulins - Issy-les-Moulineaux (92)
- 129 avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)
- 2 avenue Louis Armand - Herblay (95)
- 79 rue Baudin - Levallois-Perret (92)
- 1, rue Victor Basch - Massy (91)
- 4 avenue d'Alsace - Courbevoie (92)
- Autres immeubles

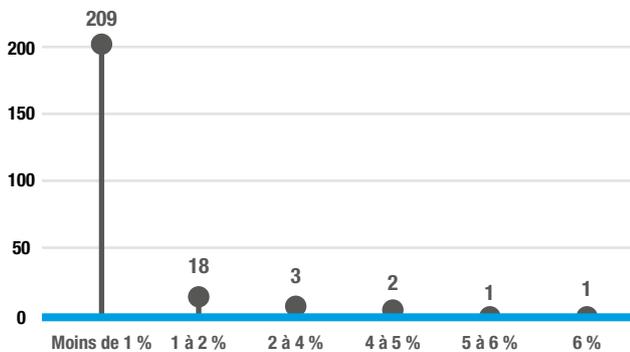
## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2018 et durant l'exercice, les loyers et les produits des participations contrôlées se sont élevés sur l'année à 28 810 458 € contre 27 925 619 € l'exercice précédent, soit + 885 K€ (+3%). Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2019, réalisées aux deux tiers durant le dernier trimestre, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2020.

### ■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

#### Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

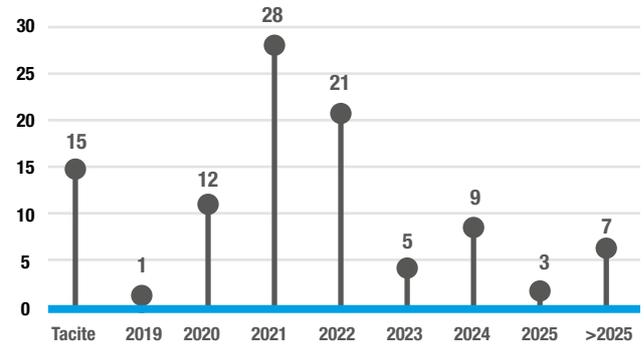


Au 31 décembre 2019, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION compte 234 baux (224 en 2018) : 218 en France et 16 en Belgique. Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 209 locataires

représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 34% des loyers.

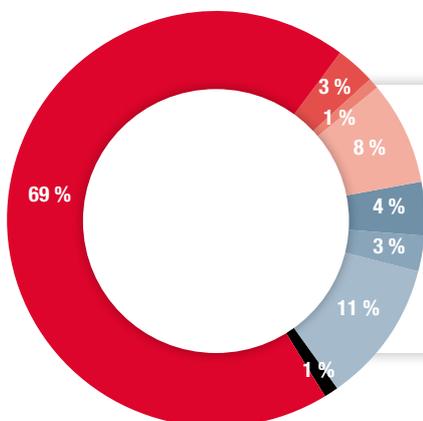
### % des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2019 :

- 15% des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction ;
- 61% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2020 et 2022 ;
- Près d'un quart des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2023 et au-delà.

### ■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



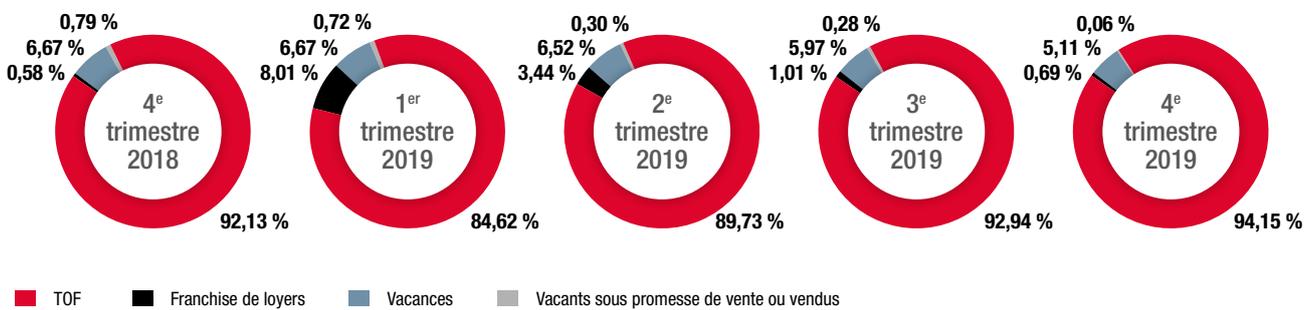
- Bureaux
- Equipement de la maison
- Culture & loisirs
- Equipement de la personne
- Restauration
- Services
- Alimentation
- Beauté, hygiène, santé

**■ TAUX D'OCCUPATION**

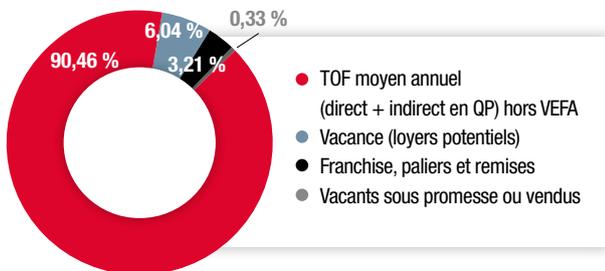
Les taux d'occupation sont calculés sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Calculé au 31 décembre 2019, il s'établit à 92,38%, en progression par rapport au 31 décembre 2018 (89,11%). Il est en moyenne de 90,11% sur l'exercice (89,27% en 2018).

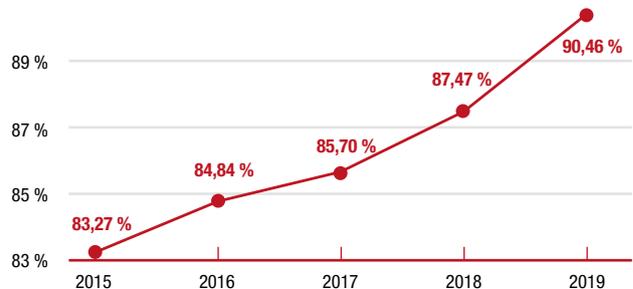
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Il s'établit en nette progression, à 94,15% au quatrième trimestre 2019, contre 92,13% au quatrième trimestre 2018. En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier progresse pour la quatrième année consécutive à 90,46% (87,47% en 2018).



**Décomposition du TOF 2019**



**évolution du taux d'occupation financier moyen sur 5 ans**



**■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS**

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 175 753 m<sup>2</sup> contre 165 088 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2018 (+6%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmentée de 5%.

L'activité locative de l'année 2019 fait ressortir un solde positif de 1 276 m<sup>2</sup> entre les libérations (8 247 m<sup>2</sup>), et les relocations (9 523 m<sup>2</sup>).

Ce sont environ 19 800 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 9 523 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 2 340 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 7 891 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 19 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 8 247 m<sup>2</sup>, concentrée pour près de la moitié sur les bureaux de Bruxelles et les commerces de Soissons et Evreux, pour un total de loyers de 1 175 K€.

Parallèlement, 27 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 9 523 m<sup>2</sup>, à près de 11% sur les bureaux lyonnais du Parc de l'Artillerie, pour un total de loyers en année pleine de 1 107 K€.

Par ailleurs, 3 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 2 340 m<sup>2</sup>, pour les trois-quarts sur le commerce de Pont Audemer, pour un total de loyers en année pleine de 258 K€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 s'établissent à 13 400 m<sup>2</sup>, en diminution par rapport à l'année précédente (17 979 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,97 M€ (2,3 M€ en 2018). Depuis la fin de l'année 2017, les surfaces vacantes se sont réduites de 33%.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 sont concentrées sur cinq sites qui représentent 61% de la vacance : Parc

de l'artillerie à Lyon (1 687 m<sup>2</sup> de bureaux/activités), Bruxelles (1 533 m<sup>2</sup> de bureaux), Villeurbanne (1 368 m<sup>2</sup> de bureaux), Bois d'Arcy (1 328 m<sup>2</sup> de bureaux/activités) et Saint-Ouen (1 293 m<sup>2</sup> de bureaux).

### ■ TRAVAUX

Au cours de l'année 2019, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1,3 M€.

Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 121 208 € en 2019 (1 686 038 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1,38 M€. Il faut toutefois rappeler que l'exercice 2015 a supporté une charge

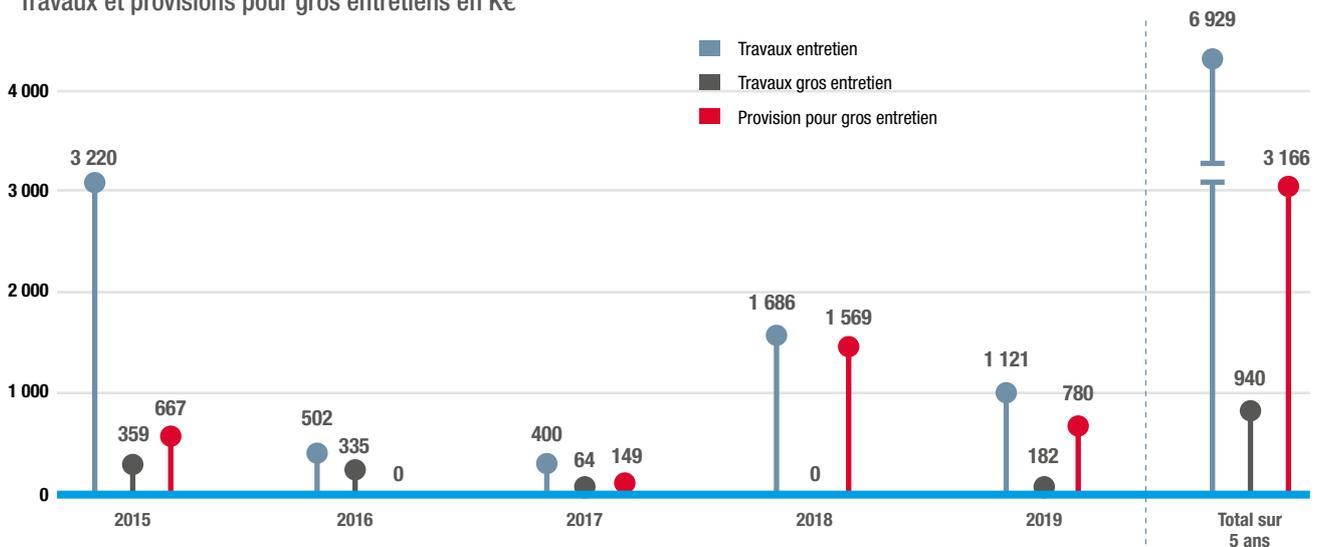
ponctuelle de 3 M€ représentant le coût du chantier de rénovation de l'immeuble Axe-Seine à Issy-les-Moulineaux.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 779 916 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2019 un montant total de 1 578 516 € (+21 K€ par rapport au 31/12/2018), destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2019, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 182 136 € (0 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 188 K€.

Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2019, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 371 615 €.

### Travaux et provisions pour gros entretiens en K€



Les principaux travaux réalisés ou engagés durant l'exercice sont les suivants:

- Saint-Ouen (bureaux) – rue du Dr Bauer : remise en état des locaux et travaux ERP, pour un montant de 636 K€ ;
- Lyon – Parc de l'artillerie (bureaux/activités) : travaux de rénovation des bâtiments et parties communes, pour un montant de 555 K€ ;
- Bruxelles (bureaux) : remise en état des locaux et travaux de climatisation, pour un montant de 394 K€ ;
- Levallois-Perret – La chocolaterie (bureaux) : remise en état des locaux et création d'un escalier extérieur, pour un montant de 234 K€.

### ■ LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 892 423 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 236 333 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2019 est une charge de 656 090 €.

Au 31 décembre 2019, le cumul des provisions est de 1 905 222 €.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2019 est de 2,89% des loyers facturés (-2,66% au 31 décembre 2018).

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'année est en augmentation de 6% (+ 1,3 M€). Cette progression est à corréliser avec celle des produits des participations qui ont augmenté de 9% (+1,6 M€) d'un exercice à l'autre suite aux investissements réalisés en fin d'année 2018. Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la distribution par part s'établit à 37,00 €, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values. Le taux de distribution se fixe à 4,14% (4,17% avant fiscalité définitive belge), toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 17,43 € par part, et il représente en fin d'exercice près de 6 mois de distribution.**

Le résultat de l'année s'élève à 22 149 402 € en augmentation de 6% par rapport à l'exercice précédent (1 316 K€ en valeur absolue). Les produits immobiliers augmentent de 4% (1,4 M€ en valeur absolue), et notamment les produits des participations contrôlées (+1,6 M€ soit +86%) compte tenu, au dernier trimestre 2018, de l'acquisition de la Tour Prisma à La Défense et du renforcement de la participation dans la SCI PC6 détenant 11 magasins à l'enseigne Monoprix.

Dans un contexte de taux négatifs ou très faibles, le résultat financier présente une charge nette de 189 K€, quasi intégralement composé des charges d'intérêts d'emprunt.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 9,00 € durant les quatre trimestres de l'exercice, inchangé depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Par ailleurs, au titre du second trimestre, un prélèvement de 1,00 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le revenu distribué en 2019 pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 36,00 € par part, à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 37,51 €,
- et d'un prélèvement sur la réserve des plus-values d'un montant de 1,00 € (3% du montant distribué), soit un montant total distribué de 37,00 € par part (36,00 € en 2018).

Le différentiel entre le résultat par part et le revenu courant distribué a permis de consolider le report à nouveau (réserves) à hauteur de 891 629 €.

De plus, conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée générale du 17 juin 2019, un prélèvement de 16,26 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée durant l'exercice (soit au total 2 779 940 €) afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2018. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 13 244 968 €, soit 17,43 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2019 (contre

9 573 399 € soit 16,26 € par part au 31/12/2018).

Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2019 une réserve de 5,8 mois de distribution (5,4 mois à la fin de l'année 2018) qui permet à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des éventuelles tensions ponctuelles.

Le prix de souscription a été porté de 875 € à 900 € le 1<sup>er</sup> mai 2019 et le délai de jouissance a été parallèlement ramené de 7 mois à 5 mois.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice s'établit à 894,37 €, en augmentation de 2,36% par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,43%.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a connu une évolution positive de 45% sur 10 ans (depuis le 31/12/2009) et de 41% sur 15 ans (depuis le 31/12/2004).

Le taux de distribution sur la valeur de marché (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.

Conséquence de l'augmentation du montant distribué sur l'exercice, le taux 2019 de distribution sur la valeur de marché (TDVM) augmente légèrement à 4,14% (4,12% en 2018), compte tenu de l'augmentation du prix acquéreur moyen de la part sur l'exercice.

Il demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, ce taux est calculé après imposition à la source des revenus fonciers de source belge qui constitue une fiscalité définitive. Cette dernière représentant une charge fiscale de 231 105 € en 2019, soit 0,30 € par part, le taux de distribution 2019 retraité de cet impôt serait de 4,17%.

Sur cette base, la « prime de risque » d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4,1%, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2019/prix acquéreur au 31/12/2019) s'établit à 4,11%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2019 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également attractive sur le long terme.

Les taux sont de 7,89% et 7,42% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des : SCPI de bureaux (6,1%), l'Or (5,1%), les Obligations (3%), ou le Livret A (1,2%). Seules les Foncières cotées (9,10%) et les Actions françaises (8,5%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est dépassée que par les Foncières cotées (9,6%) et l'Or (9,7%).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

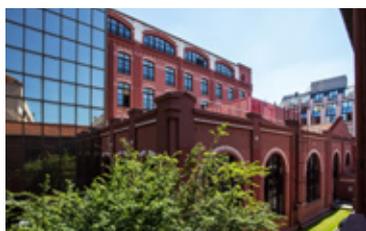
## ■ L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2015	875,00	41,13	874,99	4,70%	11,66
2016	875,00	36,00	875,11	4,11%	13,24
2017	875,00	36,00	869,42	4,14%	15,88
2018	868,84	36,00	873,71	4,12%	16,26
<b>2019</b>	<b>875,00</b>	<b>37,00</b>	<b>894,37</b>	<b>4,14%</b>	<b>17,43</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers. Après prélèvement à la source sur les revenus fonciers belges (à compter de l'exercice 2015).

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(3) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'achat moyen constaté sur la même année.



# LE MARCHÉ DES PARTS

En 2019, premier exercice complet sous la forme d'une SCPI à capital variable, les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 41%, représentant un montant de souscriptions net de 152,9 M€.

Le prix de souscription, fixé à 875,00 € le 2 juillet 2018, a été porté à 900 € à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019. Parallèlement, le délai de jouissance des nouvelles parts créées à compter de cette date a été ramené de sept à cinq mois.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2018, les associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont approuvé sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

Suite à l'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers, la création de nouvelles parts selon les modalités d'une SCPI à capital variable est effective depuis le 2 juillet 2018.

Sur l'exercice 2019, 187 540 parts ont été souscrites par 4 151 associés, soit une collecte brute de 167 729 775 €. La souscription moyenne est de 40 400 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 152 930 450 €, pour 170 968 parts nouvelles.

A l'échelon national, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION représente 1,8% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI est de 349 513 520 €, pour un plafond statutaire fixé à 600 000 000 €. Le capital est réparti entre 22 779 associés, composés à hauteur de 76% de personnes physiques et de 24% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 20%.

Le plus gros porteur de parts détient 4,51% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 30 000 € (33 parts) au prix de souscription en vigueur.

Au 31 décembre 2019, les capitaux collectés s'élèvent à 528 870 958 €, en augmentation de 41% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des deux derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 45%.

Le prix de souscription, fixé à 875,00 € le 2 juillet 2018, a été porté à 900 € à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019.

Le délai de jouissance des nouvelles parts créées à compter de cette date a été ramené de 7 mois à 5 mois.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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, variable dans le cas d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

## ■ LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2015 <sup>(1)</sup>	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
Au 31/12/2016	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
Au 31/12/2017	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
Au 31/12/2018 <sup>(2)</sup>	Société ouverte	588 844	270 868 240	375 940 508
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>759 812</b>	<b>349 513 520</b>	<b>528 870 958</b>

(1) L'augmentation de capital ouverte le 17 février 2015 a été clôturée le 31 décembre 2015.

(2) Transformation en SCPI à capital variable à compter du 2 juillet 2018.

## ■ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création  
**18 novembre 1987**

Capital initial  
**152 449,02 €**

Nominal de la part  
**460 €**

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(2)</sup>
2015	265 120 540	84 498 750	576 349	19 887	6 548 653	875,00
2016	265 120 540	-	576 349	19 698	-	875,00
2017	265 120 540	-	576 349	19 557	-	868,84
2018	270 868 240	10 933 125	588 844	19 529	1 243 194	875,00
<b>2019</b>	<b>349 513 520</b>	<b>152 930 450</b>	<b>759 812</b>	<b>22 779</b>	<b>13 007 444</b>	<b>900,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés à compter de l'exercice 2018.

(2) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession. Prix de souscription de l'augmentation de capital à compter de l'exercice 2018.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2019, 16 572 parts détenues par 665 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 14 799 325 € en valeur de souscription.

La valeur de retrait, fixé à 807,15 € le 2 juillet 2018, a été portée à 830,20 € à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019, parallèlement à l'augmentation du prix de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2019.

22 associés représentent 49% du total des parts retirées.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 21 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 15 957 €, soit 759,86 € en moyenne.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2019, de 2,81%.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 2,18%, à comparer à 1,65% pour les SCPI à capital variable à dominante bureaux.

## ■ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retrait en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2015	9 185	1,91%	216	339 457
2016	8 404	1,46%	1 153	308 529
2017	11 050	1,92%	2 533	482 187
2018	10 440	1,81%	0	319 692
<b>2019</b>	<b>16 593</b>	<b>2,18%</b>	<b>0</b>	<b>74 968</b>

(1) Exercices 2015 à 2017: nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre (sous la forme de capital fixe)

Exercices 2018 et 2019: nombre de parts en attente de retrait (sous la forme de capital variable)

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## LES COMPTES

### ■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	432 259 038	515 138 643	356 503 680	425 973 259
Immobilisations en cours	2 782 357	2 782 357	2 410 741	2 410 741
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-1 578 516		-1 557 482	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	81 606 958	82 727 809	81 296 330	80 708 214
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>515 069 836</b>	<b>600 648 809</b>	<b>438 653 270</b>	<b>509 092 214</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	219 813	219 813	359 211	359 211
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	5 659 067	5 659 067	5 774 925	5 774 925
Autres créances	62 584 425	62 584 425	48 533 038	48 533 038
Provisions pour dépréciation des créances	-1 905 222	-1 905 222	-1 249 132	-1 249 132

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	41 877 600	41 877 600	5 739 418	5 739 418
<b>TOTAL III</b>	<b>108 435 683</b>	<b>108 435 683</b>	<b>59 157 460</b>	<b>59 157 460</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	-1 252 772	-1 252 772	-1 302 644	-1 302 644
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-4 853 283	-4 853 283	-34 592 288	-34 592 288
Dettes d'exploitation	-77 838 776	-77 838 776	-60 458 331	-60 458 331
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>-83 944 830</b>	<b>-83 944 830</b>	<b>-96 353 263</b>	<b>-96 353 263</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	904 674	904 674	0	0
Produits constatés d'avance	-511 818	-511 818	-463 374	-463 374
<b>TOTAL V</b>	<b>392 857</b>	<b>392 857</b>	<b>-463 374</b>	<b>-463 374</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>539 953 546</b>		<b>400 994 093</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>625 532 519</b>		<b>471 433 038</b>

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

## ■ LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	270 868 240		78 645 280	349 513 520
Capital en cours de souscription				0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	134 799 170		74 285 170	209 084 340
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-38 200 887		-19 978 488	-58 179 375
<b>Ecart de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
	4 898 045		2 335 922	7 233 966
<b>Réserves</b>				
	19 056 127		0	19 056 127
<b>Report à nouveau</b>				
	9 440 487	132 912	2 779 940	12 353 338
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	20 833 617	-20 833 617	22 149 402	22 149 402
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-20 700 705	20 700 705	-21 257 772	-21 257 772
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>400 994 093</b>	<b>0</b>	<b>138 959 453</b>	<b>539 953 546</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2020

## ■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	25 421 475	26 106 891
Charges facturées	7 465 954	7 336 832
Produit des participations contrôlées	3 388 983	1 818 729
Produits annexes	750 621	372 217
Reprises de provisions pour gros entretiens	758 882	189 590
Reprises de provisions pour créances douteuses	236 333	777 640
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>38 022 248</b>	<b>36 601 899</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT (SUITE)</b>	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-7 465 954	-7 336 832
Travaux de gros entretiens	-182 136	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 121 208	-1 686 038
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-779 916	-1 568 682
Autres charges immobilières	-1 383 333	-1 395 782
Dépréciation des créances douteuses	-892 423	-82 445
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-11 824 970</b>	<b>-12 069 779</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>26 197 278</b>	<b>24 532 119</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	94 613	201 200
Transferts de charges d'exploitation	18 823 653	3 626 546
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>18 918 266</b>	<b>3 827 746</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-16 384 269	-4 727 743
Charges d'exploitation de la société	-6 335 152	-2 465 764
Diverses charges d'exploitation	-12 002	-12 003
Dotations aux provisions d'exploitation	-44 741	-52 820
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-22 776 164</b>	<b>-7 258 330</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-3 857 898</b>	<b>-3 430 584</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	0	3 418
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>3 418</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-184 167	-271 260
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-4 838	0
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-189 004</b>	<b>-271 260</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-189 004</b>	<b>-267 842</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges exceptionnelles	-974	-77
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-974</b>	<b>-77</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>-974</b>	<b>-77</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>22 149 402</b>	<b>20 833 617</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### ■ REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

### ■ FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Dans le cadre du prêt signé le 28/11/2019, la Banque Palatine n'a pas renouvelé la facilité de caisse de 20 000 000 euros.

Durant l'année 2019 la SCPI a acquis 3 immeubles, cédé 7 immeubles.

L'immeuble au 97/103 Boulevard Victor Hugo - Saint-Ouen est sous promesse de vente à fin 2019.

### ■ INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

### ■ METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

#### L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- **Méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.
- **Méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

### ■ METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DETENUS

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

### ■ INFORMATIONS DIVERSES

**Prime d'émission** : les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

**Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)** : la PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

**Gestion locative** : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 8% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

**Locataires** : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100\%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

**Locataires douteux** : une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

**Provision pour risques et charges** : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION par une sortie de ressources. Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignations au tribunal.

**Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs** : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

La vente de l'immeuble situé au 88-104 E.Dollet à MALAKOFF a généré une plus-value de 2 752 423 euros.

La vente de l'immeuble situé à AVIGNON a généré une moins-value de 212 554 euros.

La vente de l'immeuble situé au 58 E.Dollet à MALAKOFF a généré une Plus-value de 223 248 euros.

La vente de l'immeuble situé au 60 E.Dollet à MALAKOFF a généré une moins-value de 334 563 euros.

La vente de l'immeuble situé au 18 imp. des Jades à Nantes a généré une moins-value de 212 279 euros.

La vente de l'immeuble situé au 2 imp. des Jades à Nantes a généré une moins-value de 118 794 euros.

La vente de l'immeuble situé au 51 rue A. Lavirottes à LYON a généré une plus-value de 818 432 euros.

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 3 672 euros sur l'exercice.

**Ligne de crédit** : La ligne de crédit de 30 000 000 euros ayant pris fin en novembre de cette année.

Un nouveau contrat a été signé avec effet au 28/11/2019.

Elle se décompose en 2 tranches :

- 15 000 000 €
- 35 000 000 €

Soit un montant total de 50 000 000 euros sur une durée de 5 ans, prorogeable d'un an deux fois.

**Frais financiers** : La ligne de crédit a généré 184 167 euros d'intérêts dont 85 000 euros de commission de non utilisation.

## ■ EVENEMENTS POST CLÔTURE

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

## ■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	356 668 586	94 383 089	18 627 731	432 423 944
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Garanties locatives	-164 906	0	0	-164 906
Immobilisations en cours	2 410 741	371 615	0	2 782 357
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>358 914 421</b>	<b>94 754 704</b>	<b>18 627 731</b>	<b>435 041 395</b>

## ■ VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2019 ( EN EUROS )

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2019	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2019
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	2 410 741	371 615		2 782 357
Autres				
<b>Total</b>	<b>2 410 741</b>	<b>371 615</b>	<b>0</b>	<b>2 782 357</b>

## ■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	359 211	0	139 398	219 813
Prêts	139 398	0	139 398	0
Dépôts et cautionnements versés	219 813	0	0	219 813
<b>TOTAL</b>	<b>359 211</b>	<b>0</b>	<b>139 398</b>	<b>219 813</b>

## ■ IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES

En euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	81 390 702	82 335 036	81 080 076	80 545 272
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	216 256	392 774	216 256	162 942
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>81 606 958</b>	<b>82 727 809</b>	<b>81 296 331</b>	<b>80 708 214</b>

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 141 227 parts sociales dans la SCI 129 avenue Charles de Gaulle.  
Le capital social de la SCI 129 avenue Charles de Gaulle est fixé à la somme de 11 412 280 euros, il est divisé en 1 141 228 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 2 261 790 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6.  
Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 13 883 768 euros, il est divisé en 13 883 768 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 363 592 parts sociales dans la SCI TOUR PRISMA  
Le capital social de la SCI TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 056 154,40 euros, il est divisé en 47 181 031 parts sociales.

	SCI 129 av C. de Gaulle	SCI Placement Ciloger 6	SCI Tour Prisma	Totaux
Année d'acquisition	2016	2015/2018	2018	
Pourcentage de détention	100%	16,29%	11,37%	
Caractéristique du portefeuille/adresse	129, avenue Charles de Gaulle - 92 Neuilly-sur-Seine	Monoprix / France	Tour Prisma - 92 La Défense	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 413	7 928	2 636	<b>12 977</b>
Coûts d'acquisition	31 543 223	25 815 916	24 247 818	<b>81 606 958</b>
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	31 500 000	170 150 000	203 500 000	<b>405 150 000</b>
Actif net réévalué (€)	31 699 358	27 707 082	23 321 369	<b>82 727 809</b>

## ■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés
Toulouse - Blagnac	31000	Osiose - Zac Andromède	PR	13 044
Nantes	44000	Technoparc de l'Aubinière - 2, impasse des Jades - Bât 5	PR	
Nantes	44000	Technoparc de l'Aubinière - 18, impasse des Jades - Bât 14	PR	
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 2 et 3	PR	1 433
Lyon	69007	87/89, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 4 et 5	PR	1 398
Lyon	69007	95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 6 à 12	PR	2 301
Lyon	69007	81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	1 037
Paris	75001	336, rue Saint-Honoré	P	1 045
Paris	75004	42, quai Henri IV	P	435
Paris	75014	12, rue de Cabanis	P	945
Paris	75014	31/35, rue Froidevaux	P	1 071
Paris	75016	4, rue de Longchamp	P	390
Montigny-le-Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 161
Montigny-le-Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 384
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	5 786
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF	6 242
Issy-les-Moulineaux	92130	41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF	4 885
Levallois-Perret	92300	79/83, rue Baudin	IDF	3 142
Malakoff	92000	58, rue Etienne Dolet	IDF	
Malakoff	92000	88/104, rue Etienne Dolet	IDF	
Malakoff	92000	60, rue Etienne Dolet	IDF	
Antony	92000	32, avenue de la Division Leclerc	IDF	621
Noisy-le-Grand	93000	1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris	IDF	6 542
Saint-Ouen	93000	78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 017
Créteil	94000	23/27, rue Olof Palme	IDF	4 238
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>60 117</b>
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât B.C.D	PR	5 362
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât E	PR	1 633
Lyon	69008	47/51, rue Audibert Lavirotte	PR	
Lyon	69008	9, rue Bataille	PR	2 176
Bois d'Arcy	78000	10, avenue Ampère	IDF	1 328
Voisins-le-Bretonneux	78000	19 bis/25, avenue Dugay Trouin	IDF	258
Chilly-Mazarin	91000	17, rue du Parc	IDF	3 869
Nanterre	92000	16, rue des Peupliers - Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 543
Nanterre	92000	21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 582
Boulogne-Billancourt	92000	13, rue Louis Pasteur	IDF	3 183
Saint-Ouen	93000	97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 562
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 571
Villepinte	93000	66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044
Roissy en France	95000	165, rue de la Belle Etoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 091
<b>TOTAL BUREAUX - ACTIVITES</b>				<b>35 071</b>
Paris	75007	11, rue de Grenelle	P	346
Paris	75008	Arcades des Champs-Élysées	P	469
Paris	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P	5 656
<b>TOTAL BUREAUX - ACTIVITES</b>				<b>6 471</b>

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
2014	22 177 035	35 432	22 212 467	22 212 467
<b>VENDU LE 16 SEPTEMBRE 2019</b>			-	535 727
<b>VENDU LE 25 JUIN 2019</b>			-	609 796
1985	1 250 082	15 135	1 265 217	1 265 217
1986	1 067 143	53 888	1 121 031	1 121 031
1986	1 433 021	32 210	1 465 230	1 465 230
2008	1 575 000	12 738	1 587 738	1 587 738
2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
1987	3 201 429		3 201 429	3 201 429
1990	6 511 965		6 511 965	6 511 965
1988	2 171 706	67 248	2 238 954	2 238 954
1986	1 571 112	252 509	1 823 620	1 823 620
1986	1 680 281		1 680 281	1 680 281
2019	24 021 021		24 021 021	
2019	39 206 954		39 206 954	
1988	15 830 499	3 422 728	19 253 227	19 253 227
2014	22 253 000		22 253 000	22 253 000
<b>VENDU LE 27 FEVRIER 2019</b>			-	1 268 803
<b>VENDU LE 21 JANVIER 2019</b>			-	13 645 233
<b>VENDU LE 27 FEVRIER 2019</b>			-	1 000 779
1993	1 250 082		1 250 082	1 250 082
1988	9 487 340	327 563	9 814 903	9 814 903
1990	5 737 548	58 996	5 796 544	5 796 544
1987	4 863 124	105 659	4 968 783	4 968 783
	<b>174 771 740</b>	<b>4 384 105</b>	<b>179 155 845</b>	<b>132 988 208</b>
1989	3 603 542	95 308	3 698 850	3 698 850
1990	1 107 238		1 107 238	1 107 238
<b>VENDU LE 30 OCTOBRE 2019</b>			-	1 067 143
1993	1 524 490	12 854	1 537 344	1 537 344
1985	1 067 143		1 067 143	1 067 143
1991	242 072		242 072	242 072
1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465
1987	1 448 266	34 995	1 483 261	1 483 261
1987	2 027 572	50 000	2 077 572	2 077 572
1989	11 902 374	660 240	12 562 614	12 562 614
1989	1 920 858	624 514	2 545 372	2 545 372
1990	1 097 633		1 097 633	1 097 633
1990	884 204	68 850	953 054	953 054
1991	3 145 531	144 528	3 290 060	3 290 060
1988	3 353 878		3 353 878	3 353 878
	<b>36 526 231</b>	<b>2 077 326</b>	<b>38 603 557</b>	<b>39 670 700</b>
1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
2014	49 437 606		49 437 606	49 437 606
	<b>55 425 067</b>	-	<b>55 425 067</b>	<b>55 425 067</b>

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surface en m <sup>2</sup>
Soissons	02000	27, avenue de Compiègne	PR	1 166
Nice	06000	1, rue Joseph Gazan	PR	331
Marseille	13000	92/94, boulevard Baille	PR	289
Angoulême - La Couronne	16400	Zone Chantemerle 2	PR	3 459
Evreux	27000	rue Jacques Monod	PR	1 197
Pont-Audemer	27000	3, impasse des Burets	PR	1 760
Dreux	28000	avenue du Général Leclerc	PR	1 252
Tarnos	40000	Centre Commercial de la Plage - avenue Julien Grimau	PR	1 033
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR	883
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 154
Metz - Semecourt	57210	Zac Euromoselle	PR	3 477
Fouquières-lez-Bétune	62000	Parc d'Activités Actipolis - Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595
Perpignan	66000	55, avenue Pierre Cambres	PR	219
Geispolsheim	67000	Centre Commercial La Vigie - rue du 23 novembre	PR	379
Châlon-sur-Saône	71000	7, rue Thomas Dumorey	PR	1 320
Anncy	74000	27/29, rue de la Paix	PR	238
Paris	75014	41/43, rue de l'Ouest	P	235
Paris	75015	20/22, rue Saint-Amand	P	213
Meaux	77000	11, quai Jacques Prévert	IDF	361
Versailles	78000	12, rue du Général Pershing	IDF	485
Poissy	78000	37, boulevard Gambetta	IDF	156
Hyères	83000	15, avenue Ambroise Thomas	PR	187
La Seyne-sur-Mer	83000	382, avenue Auguste Renoir	PR	252
Avignon	84000	2, avenue de la Synagogue	PR	
Avignon	84000	330, avenue Marcou Delanglade	PR	3 685
Avallon	89000	21, rue du Général Leclerc	PR	450
Courbevoie	92000	33/35, avenue Pasteur	IDF	324
Saint-Denis	93000	7/9, boulevard Carnot	IDF	310
Montreuil	93100	1, avenue du Président Wilson-Centre Grand Angle	IDF	11 089
Joinville-le-Pont	94000	3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 304
Vitry-sur-Seine	94000	157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238
Herblay	95220	2, avenue Louis Armand	IDF	7 130
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>46 171</b>
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E	14 948
<b>TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS France)</b>				<b>14 948</b>
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E	
Lyon	69007	81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 2 et 3	PR	
Lyon	69007	95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 6 à 12	PR	
Nanterre	92000	21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	
Levallois-Perret	92300	79/83, rue Baudin	IDF	
Roissy en France	95000	165, rue de la Belle Etoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF	
<b>TOTAL IMMO EN COURS BUREAUX</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>162 778</b>

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province - E: Zone euro

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
1992	818 143		818 143	818 143
2001	335 388		335 388	335 388
2003	262 212		262 212	262 212
2015	4 517 262		4 517 262	4 517 262
1992	980 254		980 254	980 254
2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
1993	1 225 839		1 225 839	1 225 839
2004	711 000		711 000	711 000
1992	914 694		914 694	914 694
1992	853 715		853 715	853 715
2015	5 172 714		5 172 714	5 172 714
2003	1 478 755		1 478 755	1 478 755
2007	292 850		292 850	292 850
1996	884 204		884 204	884 204
1997	655 531		655 531	655 531
2007	614 003		614 003	614 003
2000	548 816		548 816	548 816
2000	274 408		274 408	274 408
2007	610 368		610 368	610 368
1999	459 634		459 634	459 634
2007	454 625		454 625	454 625
2007	356 585		356 585	356 585
2007	173 888		173 888	173 888
	<b>VENDU LE 26 FEVRIER 2019</b>		-	500 250
2015	6 249 440		6 249 440	6 249 440
2004	415 000		415 000	415 000
1999	763 770		763 770	763 770
2007	838 425		838 425	838 425
2010	62 841 881		62 841 881	62 841 881
1997	1 371 364		1 371 364	1 371 364
2001	381 123		381 123	381 123
2019	31 155 114		31 155 114	
	<b>128 596 004</b>	-	<b>128 596 004</b>	<b>97 941 140</b>
2015	30 476 094	2 470	30 478 564	30 478 564
	<b>30 476 094</b>	<b>2 470</b>	<b>30 478 564</b>	<b>30 478 564</b>
	2 507 771		2 507 771	2 070 207
	-		-	157 816
	120 045		120 045	160 102
	6 616		6 616	6 616
	17 891		17 891	
	115 033		115 033	
	15 000		15 000	16 000
	<b>2 782 357</b>	-	<b>2 782 357</b>	<b>2 410 741</b>
	<b>428 577 493</b>	<b>6 463 901</b>	<b>435 041 394</b>	<b>358 914 421</b>

## ■ ETAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	5 620 201	5 751 787	Emprunt	0	30 000 000
Créances locataires - Factures à établir	38 866	23 138	Intérêts courus sur emprunt	18 333	26 917
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	4 834 950	4 565 371
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>5 659 067</b>	<b>5 774 925</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>4 853 283</b>	<b>34 592 288</b>
Créances fiscales	314 937	228 587	Locataires créditeurs	1 755 975	1 207 062
Fournisseurs débiteurs	3 343 088	0	Provisions charges locatives	5 900 584	5 145 573
Syndics	55 958 469	45 839 591	Gérants	0	0
Autres débiteurs	2 967 930	2 464 860	Fournisseurs	16 421 740	12 936 402
<b>Autres creances</b>	<b>62 584 425</b>	<b>48 533 038</b>	Dettes fiscales	5 544 961	4 701 633
Provisions pour locataires douteux	-1 905 222	-1 249 132	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>29 623 261</b>	<b>23 990 670</b>
Provisions pour dépréciation des creances	-1 905 222	-1 249 132	Autres dettes d'exploitation	34 670 595	28 271 114
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>66 338 270</b>	<b>53 058 831</b>	Associés	13 544 920	8 196 547
			<b>Dettes diverses</b>	<b>48 215 515</b>	<b>36 467 661</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>82 692 058</b>	<b>95 050 619</b>

## ■ ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2019 (EN EUROS)

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros Entretiens	1 557 482	0	779 916	0	758 882	1 578 516
Risques et charges	1 302 644	0	44 741	94 613	0	1 252 772
Créances douteuses	1 249 132	0	892 423	158 154	78 179	1 905 222
<b>TOTAL</b>	<b>4 109 258</b>	<b>0</b>	<b>1 717 080</b>	<b>252 767</b>	<b>837 061</b>	<b>4 736 510</b>

## ■ PROVISION POUR GROS ENTRETIENS AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 31 12 2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 01 2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 01 2019	
1 557 482	0	0	779 916	0	758 882	1 578 516
	0		779 916		758 882	

	montant provision 01 01 2019	Durée	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2019	732 882		0
Dépenses prévisionnelles sur 2020	484 000	5	839 640
Dépenses prévisionnelles sur 2021	245 400	4	401 440
Dépenses prévisionnelles sur 2022	95 200	3	282 660
Dépenses prévisionnelles sur 2023		2	14 800
Dépenses prévisionnelles sur 2024		1	39 976
<b>TOTAL</b>	<b>1 557 482</b>		<b>1 578 516</b>

## ■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
<b>Ventilation charges immobilières non récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes non récupérables	83 032	72 246
Solde de charges de reddition	97 474	6 773
Charges sur locaux vacants	794 363	1 164 606
Travaux - Remise en état	1 121 208	1 686 038
Charges non récupérables	330 285	152 157
Pertes sur créances irrécouvrables	78 179	-
Dotations pour créances douteuses	892 423	82 445
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>3 396 964</b>	<b>3 164 265</b>
<b>Ventilation charges immobilières récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes diverses	4 623 831	3 652 437
Charges immobilières refacturables	2 870 662	3 403 865
Autres charges refacturables	(28 538)	280 530
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>7 465 954</b>	<b>7 336 832</b>
<b>Ventilation des charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	30 606	19 829
Honoraires Experts immobiliers	42 878	38 189
Honoraires Dépositaire	59 876	53 026
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	4 877 441	755 164
Frais de cession des immeubles	361 756	759 078
Autres frais	399 782	68 196
Contribution Economique Territoriales	331 707	309 528
Impôt sur les revenus belges	231 105	462 756
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>6 335 152</b>	<b>2 465 764</b>
<b>Ventilation des diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	2	3
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 002</b>	<b>12 003</b>
<b>Ventilation des commissions</b>		
Commissions Gestion Immobilière	2 799 813	2 615 439
Commissions sur arbitrages	577 011	869 110
Commissions de souscription	13 007 444	1 243 194
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>16 384 269</b>	<b>4 727 743</b>

## ■ DECOMPOSITION DES EMPRUNTS – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>EMPRUNT À TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	30 000 000
<b>Total</b>	-	<b>30 000 000</b>

## ■ FINANCEMENT 2019 (EN EUROS)

Au 31/12/2019, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	0,00 €
Montant tiré au 31.12.2019 :	0,00 €
Intérêts sur tirage	99 166,67 €
Commissions de non-utilisation	85 000,00 €
Etalement du CAP	11 621,09 €
Intérêts Swap	0,00 €
Facilité de caisse	0,00 €

## ■ ENGAGEMENTS HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse de vente	2 545 372	20 354 000
<b>Engagements reçus</b>		
Emprunt non utilisé	50 000 000	0
Facilité de caisse	0	20 000 000
Contrat de CAP	50 000 000	30 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	12 856 481	13 051 760

# AUTRES INFORMATIONS

## ■ EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	52,32	66,14%	45,34	90,95%	42,86	92,74%	46,05	82,95%	44,32	54,10%
Produits financiers avant P.L.	0,03	0,04%	1,76	3,53%	2,56	5,55%	3,17	5,71%	5,74	7,00%
Produits divers	26,75	33,82%	2,75	5,52%	0,79	1,71%	6,31	11,36%	31,88	38,91%
<b>TOTAL</b>	<b>79,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>49,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>46,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>55,52</b>	<b>100,00%</b>	<b>81,94</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	5,31	6,72%	5,74	11,51%	4,50	9,73%	7,96	14,34%	27,55	33,62%
Commission sur arbitrage	0,37	0,47%	0,13	0,26%	0,11	0,24%	0,26	0,47%	0,20	0,24%
Autres frais de gestion	26,27	33,21%	2,18	4,38%	2,42	5,24%	4,78	8,62%	11,07	13,52%
Entretien du Patrimoine	7,23	9,13%	1,46	2,93%	0,81	1,74%	2,93	5,28%	2,21	2,69%
Charges locatives non récupérables	4,01	5,06%	3,62	7,26%	3,01	6,51%	2,43	4,37%	2,34	2,86%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>43,18</b>	<b>54,59%</b>	<b>13,13</b>	<b>26,35%</b>	<b>10,83</b>	<b>23,46%</b>	<b>18,36</b>	<b>33,08%</b>	<b>43,37</b>	<b>52,93%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	0,62	0,79%	-2,36	-4,73%	-0,68	-1,46%	2,05	3,68%	-0,12	-0,15%
Autres	-0,09	-0,12%	1,49	2,99%	0,72	1,56%	-1,12	-2,01%	1,19	1,45%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,53</b>	<b>0,67%</b>	<b>-0,87</b>	<b>-1,73%</b>	<b>0,04</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,93</b>	<b>1,67%</b>	<b>1,06</b>	<b>1,30%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>43,71</b>	<b>55,26%</b>	<b>12,27</b>	<b>24,62%</b>	<b>10,88</b>	<b>23,56%</b>	<b>19,30</b>	<b>34,75%</b>	<b>44,43</b>	<b>54,23%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>										
Variation du report à nouveau	-5,60	-7,08%	1,58	3,15%	-0,67	-1,47%	0,22	0,42%	1,51	1,86%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	41,13	51,99%	36,00	72,22%	36,00	77,91%	36,00	64,85%	36,00	43,94%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	41,13	51,99%	36,00	72,22%	36,00	77,91%	36,00	64,84%	36,00	43,93%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 495 341 parts pour l'exercice 2015, 572 687 pour l'exercice 2016, 576 349 parts pour l'exercice 2017, 575 020 parts pour l'exercice 2018, et 590 494 parts pour l'exercice 2019.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

### ■ GESTION DE LA LIQUIDITE

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2019, la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

### ■ LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

### ■ LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants:

Rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger

et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 342 240 €
- Autres personnels identifiés : 3 019 689 €

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

### ■ EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut, dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 50 millions d'euros, utiliser, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI, la trésorerie disponible, des facilités de caisse, et des emprunts.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	= 93 %
Levier selon Méthode Engagement	= 100 %

### ■ EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

Expert en Evaluation  
Responsabilité à hauteur de 23,5 M€ maximum  
CREDIT FONCIER EXPERTISE

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

La gérance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.



# ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### EXERCICE 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 18 et 22 des statuts, notre rapport sur la gestion d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION pour l'année 2019.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises afin d'examiner les comptes de la Société, les rapports de gestion, l'évolution du marché des parts, la situation locative du patrimoine et l'opportunité d'arbitrer certains actifs.

La Société de gestion nous a fourni à chacune des réunions toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

#### ■ ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage, engagée maintenant depuis plusieurs années, s'est poursuivie au cours de l'année 2019 pour atteindre 23,2M€ pour un total de 103,9M€ depuis 2015. La Société de gestion a systématiquement sollicité notre avis concernant les cessions qui nous ont été présentées. La Société de gestion nous a également communiqué les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. La grande majorité de votre Conseil de surveillance a entériné les cessions proposées par la Société de gestion.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2019 pour un montant de 99 M€ qui sont développées dans le rapport annuel. Nous pouvons remarquer que votre SCPI en 2019 a poursuivi la politique d'investissement dans des actifs plus résilients. Les investissements ont représenté depuis 2015 un total de 297,3 M€.

#### ■ VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DES PARTS

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2019, résultant des expertises réalisées, s'établit à 600,6 M€ contre 509,1 M€ au 31 décembre 2018. Cette forte augmentation est la conséquence à la fois d'une valorisation du patrimoine, mais également d'une forte collecte. La collecte nette a été de 152,9 M€ en 2019. Un sous-investissement de 10,1 M€ est constaté à fin 2019, la collecte n'ayant pas été investie en totalité.

Concernant la valeur du patrimoine, la valeur de réalisation par part au 31 décembre 2019 à 823,27 euros s'est appréciée de 2,8 % par rapport à l'exercice précédent.

#### ■ RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2019

La distribution annuelle s'est élevée à 37,00 € par part dont 1,00 € pris sur les réserves de plus-values, procurant une rémunération de 4,11 % par rapport à la dernière valeur du marché de 2019.

Votre Conseil de surveillance est soucieux de l'évolution des revenus. Le résultat est cette année encore en augmentation à 37,51 € par part en 2019 contre 36,23 € en 2018 avec un taux d'occupation financier également en amélioration à 90 %. Le report à nouveau (RAN) a été abondé de 1,51 € pris sur le résultat courant. Ce résultat replacé dans le contexte général reflète les pressions du marché locatif depuis une dizaine d'années. Le décrochage du résultat pour votre SCPI se situe en 2015 par rapport à 2014. Le résultat 2019 semble nous indiquer une stabilisation des rendements locatifs sur le palier atteint pour votre SCPI.

#### Evolution du résultat depuis 2014

2014	48,46 €
2015	35,40 €
2016	37,58 €
2017	35,33 €
2018	36,23 €
2019	37,51 €

Le Conseil de surveillance reste également très attentif au Taux d'Occupation Financier qui a été en moyenne de 90,5 % sur l'année 2019 contre 87,5 % sur l'année 2018. L'amélioration de la situation locative est au centre de nos préoccupations. Il est à noter que les franchises de loyers qui sont nécessaires dans le contexte actuel dégradé de 3 % le taux d'occupation financier de 2019. Nous pouvons remarquer avec satisfaction le taux d'occupation de 94 % à fin 2019, et donc une amélioration du taux d'occupation depuis le plus bas de 83,3 % en 2015.

Cette année 2019 marque la fin du cycle de redressement de votre SCPI opéré par la société de gestion depuis 2015. C'est par l'amélioration de la situation locative que notre société a retrouvé du résultat. Certes le résultat n'est pas à la hauteur de ce qu'il était en 2014, mais il est sur un portefeuille d'immeubles plus récents et donc a priori plus résilient. L'année 2019 est aussi marquée par un nouveau cycle de croissance de votre SCPI et une très forte collecte. Votre Conseil de surveillance soucieux de la bonne allocation des fonds a demandé une meilleure réactivité entre la collecte et les investissements.

#### ■ SITUATION 2020

A la date de rédaction de ce rapport, il est impossible d'évaluer les impacts de la crise sanitaire sur l'économie. Les conséquences, inévitables pour l'activité de votre SCPI ne sont pour le moment pas mesurables et quantifiables.

#### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat de 3 membres du Conseil arrive à expiration, ils se présentent à nouveau à vos suffrages. Vous trouverez, avec la convocation, une liste complète des associés candidats.

#### ■ PROJETS DE RÉSOLUTIONS

L'ensemble des documents et des résolutions qui vous sont présentés dans le rapport annuel, ont été débattus lors de la réunion préparatoire du 2 mars 2020. Les résolutions présentées ont été approuvées par votre Conseil.

#### ■ ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE MODIFICATION DE L'ARTICLE 16 DES STATUTS (RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Il vous est proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne. La Loi de finances pour 2020 amène la société de gestion à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA. Cette option à la TVA et ses conséquences sur les charges de notre SCPI ont fait l'objet d'une présentation détaillée à votre Conseil de surveillance lors de sa réunion de mars 2020.

AEW Ciloger propose de réduire sa commission de gestion de 0,3% et donc de la porter de 8% HT à 7,70% HT, ce qui ferait plus que compenser les impacts négatifs mentionnés par ailleurs dans ce présent rapport. La résolution présentée a été approuvée par votre Conseil.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Jacques MORILLON  
Président du Conseil de surveillance

# ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION,

#### ■ OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 31 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

#### ■ FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### ■ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont

été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### ■ VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, arrêté le 31 mars 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### ■ RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### ■ RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD

## LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### ■ CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

### ■ CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Conventions conclues avec la société de gestion AEW CILOGER*

L'article 16 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion perçoit :

- une commission de souscription, fixée à 7,75% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 13 007 444,09 € ;
- une commission de gestion fixée à 8% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 2 438 872 € ;
- une commission d'arbitrage fixée à 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 115 630 € ;
- une commission de réinvestissement représentant 2% hors taxes des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions d'actifs immobiliers, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 461 381 €.

*Convention de suivi de participation*

- Une convention a été conclue le 16 mars 2018 entre AEW CILOGER et Atout Pierre Diversification relative au suivi de la participation SCI SIMONOP<sup>1</sup>. La SCPI versera à AEW CILOGER une commission de participation de 2% HT des produits locatifs encaissés par la participation. En 2019, aucun montant n'a été comptabilisé au titre de cette convention.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## DU 12 JUIN 2020

### ORDRE DU JOUR

#### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
2. Affectation du résultat
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Distribution des plus-values immobilières

8. Prélèvement sur la prime d'émission

9. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2019
10. Quitus à donner à la Société de gestion
11. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine
12. Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation
13. Nomination des membres du Conseil de surveillance
14. Pouvoirs en vue des formalités

#### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

15. Modification de l'article 16 des statuts « Rémunération de la Société de gestion »

### LES RÉOLUTIONS

#### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

##### Première résolution

Après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés.

##### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 22 149 401,50 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 9 573 398,54 euros, et de l'affectation de la prime d'émission de 2 779 939,68 euros conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 34 502 739,72 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 21 257 772,00 euros ;
- Au report à nouveau, une somme de : 13 244 967,72 euros.

##### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

##### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 539 953 546 euros, soit 710,64 euros pour une part.

##### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 625 532 519 euros, soit 823,27 euros pour une part.

##### Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 726 173 382 euros, soit 955,73 euros pour une part.

**Septième résolution**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 4,60 euros maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution sera versée pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2020.

**Huitième résolution**

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 7.2 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2020, d'un montant de 17,43 euros par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2019.

**Neuvième résolution**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2019 à la somme de 349 513 520 euros.

**Dixième résolution**

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

**Onzième Résolution**

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, après avis du Conseil de surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement de la SCPI, dans les conditions fixées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la Société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

**Douzième Résolution**

Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivant à

échéance, l'Assemblée Générale nomme la société JONES LANG LASALLE en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une période de cinq années. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**Treizième Résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 3), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les **3 candidats** suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

CANDIDATS	Nombre de voix	élu	Non élu
Anthire (SCI) (C)			
Monsieur Joël AUPIAIS (C)			
Monsieur Olivier BLICQ (C)			
Monsieur Cyril BOURGUIGNON (C)			
Monsieur Philippe CARPENTIER (C)			
Monsieur Yves CHAZELLE (R)			
Congrégation des Sœurs Saint Joseph (R)			
Madame Sandrine KONTZ (C)			
Menhir Aedificium (SCI) (C)			
Monsieur Thierry VIAROUGE (R)			

(C) : nouvelle candidature (R) : candidat en renouvellement

**Quatorzième Résolution**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

## ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### Quinzième Résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier les conditions de rémunération de la Société de gestion à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2020**.

En conséquence, et à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2020**, l'article 16 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :

AVANT	APRES
<p>« [...] La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De souscription de 8% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.</li> </ul> <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A hauteur de 6,50% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du code Général des Impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte,</li> <li>- A hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gestion, fixée à 8% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux (1) ;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De cession de parts : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toute mutation à titre gratuit et toute cession directe, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait de 122,30 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts). Pour l'année 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N – 1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;</li> <li>- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et de l'article 7 des présents statuts, la Société de Gestion percevra une commission de 4,15% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement). (Commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces frais de cession de parts sont à la charge de l'acquéreur. [...]</p>	<p>« [...] La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De souscription de <b>7,75% HT (soit 9,30 % TTC au taux de TVA en vigueur)</b> du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.</li> </ul> <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>A hauteur de 6,50 % HT TTI</b> (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du code Général des Impôts) à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte,</li> <li>- A hauteur de 1,25 % HT, à la recherche des investissements.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gestion, fixée à <b>7,70 % 8-% HT (soit 9,24% TTC au taux de TVA en vigueur)</b> des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux (1) ;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De cession de parts : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toute mutation à titre gratuit et toute cession directe, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait de <b>108,33 euros HT (soit 130,00 euros TTC au taux de TVA en vigueur)</b> 122,30 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts). Pour l'année 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N – 1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;</li> <li>- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et de l'article 7 des présents statuts, la Société de Gestion percevra une commission de <b>3,46 % HT (soit 4,15 % TTC au taux de TVA en vigueur)</b> 4,15% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement). (Commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces frais de cession de parts sont à la charge de l'acquéreur. [...]</p>

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin de modifier corrélativement la Note d'Information de la SCPI.







# ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

**Société Civile de Placement Immobilier à capital variable**  
342 977 311 RCS PARIS

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 18-09 en date du 19/06/2018.



**Société de gestion de portefeuille**  
SAS au capital de 828 510 euros  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM  
329 255 046 RCS PARIS

**Siège social**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03  
service-clients@eu.aew.com  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

