

RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

SCPI DIVERSIFIÉE





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

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 »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Conseil de surveillance

■ **Président :**

Monsieur Jacques MORILLON

■ **Membres du Conseil :**

Monsieur Hervé BONISCHOT
Monsieur Cyril BOURGUIGNON
Monsieur Philippe CABANIER
Monsieur Philippe CARPENTIER
Monsieur Jean-Claude FINEL
Monsieur Gilbert GELIS
Monsieur Thierry VIAROUGE
LA CONGRÉGATION DES SŒURS
DE SAINT-JOSEPH DE CHAMBÉRY,
représentée par Monsieur Renaud AIMARD

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

DELOITTE ET ASSOCIÉS,
représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD
et Madame Virginie GAITTE

Expert externe en évaluation immobilière

JONES LANG LASALLE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

1

RAPPORT DE GESTION

- Editorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2025 8
- Le patrimoine immobilier 10
- Les résultats et la distribution 23
- Le marché des parts 25

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes 27
- L'annexe aux comptes annuels 30

3

LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 41
- Transparisation des actifs immobiliers détenus indirectement 42
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » 43
- « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) / Taxonomie » - Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 45
- Informations requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC ») 52

4

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

56

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

57

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

58

- Le rapport sur les comptes annuels 58
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 60

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2026

61

- Ordre du jour 61
- Les résolutions 61

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

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 2025.

□ En 2025, l'environnement dans lequel évolue votre SCPI est resté contrasté, mais globalement un peu plus favorable qu'au cours des années précédentes.

Sur le plan économique, la France a connu une croissance faible mais positive, avoisinant 1 %, avec une inflation revenue sous les 1 % en fin d'année. À moyen terme, l'inflation devrait se normaliser autour de 2 %. Ce contexte reste toutefois fragilisé par un climat politique national incertain, un niveau de dette publique élevé et des taux d'intérêt à long terme qui demeurent relativement hauts.

Par ailleurs, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient. Ce choc géopolitique semble en effet dépasser son périmètre pour se diffuser, via le marché de l'hydrocarbure, à l'ensemble de l'économie mondiale, et pourrait entraîner un sursaut de l'inflation et un ralentissement de la croissance.

Le marché de l'immobilier d'entreprise a montré des signes de reprise, avec des volumes d'investissement en hausse sur un an (25,8 Mds€), tirés par cinq grandes transactions qui pèsent pour 20 %. Les investisseurs se concentrent principalement sur les emplacements les plus recherchés (bureaux dans le quartier central des affaires à Paris, actifs « prime »), tandis que l'activité reste plus limitée en périphérie et en régions, les prix proposés par les vendeurs n'étant pas encore toujours en phase avec les nouvelles conditions de marché.

Les taux de rendement des principaux segments immobiliers (bureaux, commerces, logistique, santé, résidences gérées) se sont globalement stabilisés en 2025 (de 4,25 % à 5,75 %). Cette stabilisation est un élément important pour votre SCPI, car elle contribue à redonner de la visibilité sur la valeur des actifs à moyen terme, après deux ans de forte correction des valeurs, même si les taux obligataires encore élevés limitent pour l'instant le potentiel de revalorisation rapide.

Sur le marché locatif des bureaux, la demande des entreprises reste prudente, inférieure de 19 % à la moyenne post-Covid. Les sociétés privilégient la maîtrise de leurs coûts et renouvellent leurs surfaces davantage qu'elles ne s'agrandissent. Parallèlement, les mesures d'accompagnement poursuivent leur progression lors de la conclusion de nouveaux baux, en atteignant en Île-de-France en moyenne près de 30 % du loyer facial.

La vacance augmente en Île-de-France, surtout en périphérie (16,7 % en première couronne, 14,5 % à La Défense, 17,4 % dans le Croissant Ouest), tandis que Paris intra-muros, et plus particulièrement le centre-ouest, demeure attractif avec des loyers prime en hausse. En régions, la situation est plus équilibrée, avec un taux de vacance moyen plus modéré.

Dans le commerce, les loyers de référence dans les meilleures rues et les grands centres commerciaux sont globalement stables depuis plusieurs années. L'indice des loyers commerciaux recule légèrement, ce qui allège temporairement la pression locative sur les enseignes. Les volumes d'investissement reculent en fin d'année, mais les taux de rendement sur les commerces de qualité restent stables (entre 5,5 % et 6,25 %). Enfin, la consommation des ménages progresse très faiblement et l'épargne reste élevée, ce qui limite pour l'instant l'élan de la reprise, mais soutient la résilience des actifs les mieux situés et les plus adaptés aux nouveaux usages.

Les montants investis dans les murs d'hôtels ont atteint 3,6 Mds€, soit une hausse de 22 % par rapport à 2024. La reprise a été particulièrement dynamique au troisième trimestre, portée par plusieurs grandes opérations emblématiques, notamment à Paris et à Lyon. Cette confiance des investisseurs s'appuie sur des fondamentaux jugés solides : la fréquentation hôtelière continue de progresser en Île-de-France, avec des hausses de nuitées de l'ordre de 7 % sur l'automne par rapport à 2024. Le taux de rendement « prime » de l'hôtellerie est ainsi resté stable à 5 % fin 2025.

Les marchés européens sur lesquels la SCPI est exposée ont évolué dans un environnement globalement stable, avec quelques signaux positifs.

À Bruxelles, le marché des bureaux reste calme avec un taux de vacance stable autour de 8 %. Dans le même temps, les loyers des meilleurs bureaux ont légèrement augmenté et les valeurs d'immeubles de qualité se redressent. Les bureaux restent toutefois un segment d'investissement en retrait, les capitaux se dirigeant davantage vers l'industriel et le commerce.

En Espagne, l'économie se distingue par sa solidité, portée notamment par le tourisme. Les ventes au détail y progressent nettement et devraient rester bien orientées dans les prochaines années, malgré un ralentissement graduel. Les loyers des commerces, qu'il s'agisse des rues prime ou des centres commerciaux à Madrid et Barcelone, sont restés stables, tandis que l'inflation, actuellement plus élevée, est attendue en retour vers 2 % à moyen terme.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024), et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

□ Dans ce contexte, la stratégie d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION consiste plus que jamais à privilégier la qualité des emplacements, la solidité des locataires et la diversification du patrimoine. Cette approche prudente est essentielle pour préserver la résilience du patrimoine et préparer les opportunités de reprise.

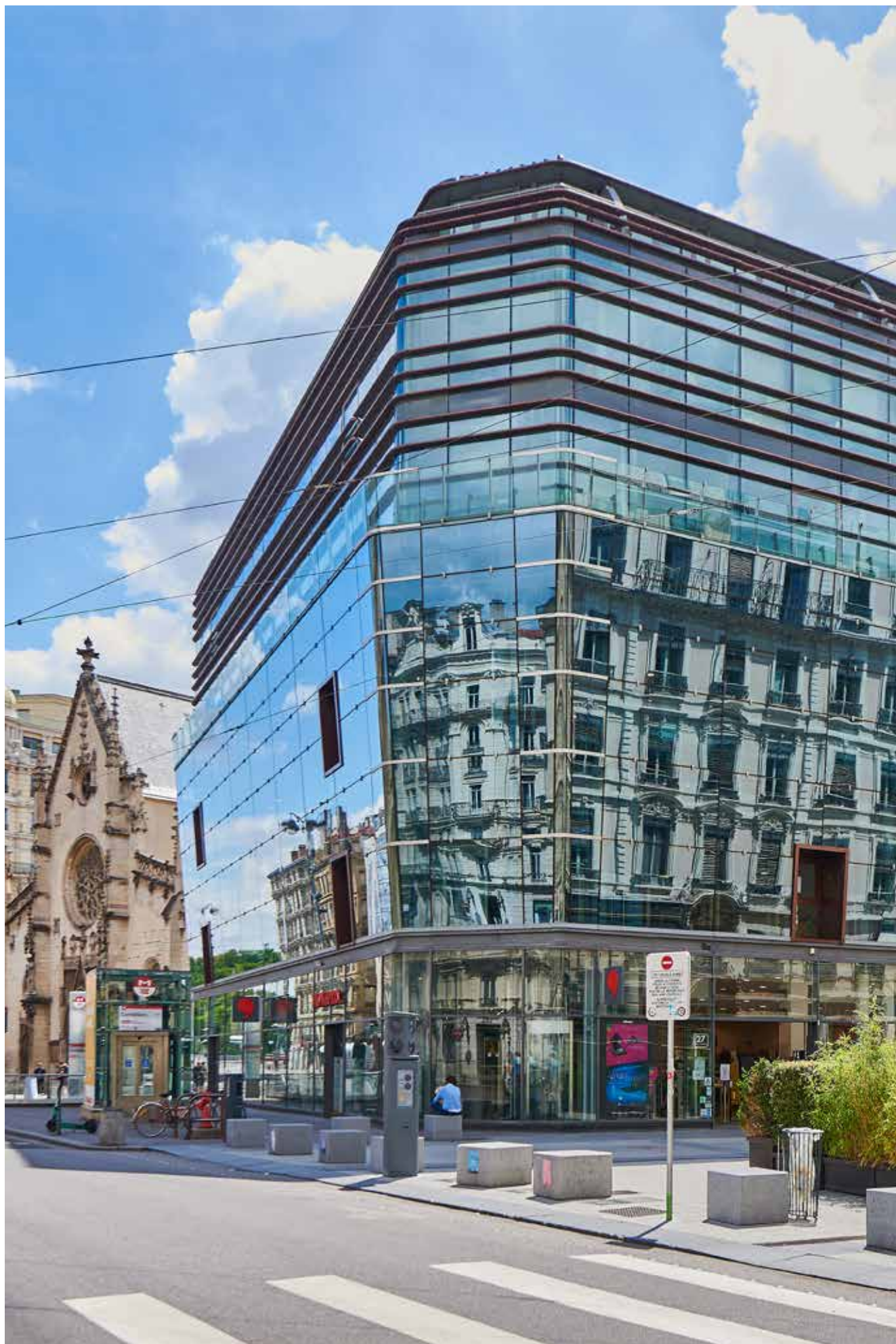
- Les souscriptions de parts sont restées très limitées durant l'exercice. Elles représentent 1,52 M€, sans commune mesure avec les années antérieures à 2024. Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle.
- En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage de 5 actifs vacants et/ou sans réelles perspectives d'amélioration pour un prix de vente total de 10,4 M€ supérieur de 12 % à leurs dernières valeurs d'expertise. Si ces transactions seront à terme source d'économies de charges, elles dégagent néanmoins sur l'exercice une moins-value comptable nette de 2,5 M€.
- ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de l'ordre de 45 M€, financé par emprunt bancaire à taux fixe représentant un ratio d'emprunt raisonnable de 9,2 % (pour un maximum autorisé de 30 %).
- Votre patrimoine est estimé en fin d'année à 719,6 M€, en diminution modérée de -0,6 % à périmètre constant. Il est diversifié, et votre SCPI vise l'acquisition de divers types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, hôtels, résidences gérées...). Le patrimoine est réparti sur 79 sites différents, sur 3 pays, avoisine 216 000 m² et compte 293 baux.
- ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis janvier 2023. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG). La politique ESG d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action d'expertise ont fait passer le score ESG de 42 fin 2023 à 59/100, proche du score cible (60).

- Le prix de souscription, à 817 €, est resté inchangé sur l'exercice. À 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.
- Dans un environnement où les entreprises, comme les consommateurs, restent sur leurs gardes en attendant un horizon économique et politique plus clair, le taux d'occupation financier de votre SCPI est proche de 90 % sur l'année, supérieur au taux 2024 (87,9 %) et à son meilleur niveau depuis fin 2021.
L'activité locative est restée très active, avec 17 752 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025. Elle fait ressortir un solde négatif de 505 m² entre les libérations et les locations, mais elle a sécurisé 3 428 m² par des renouvellements de baux. Cinq localisations représentent les trois quarts des surfaces vacantes et constituent un enjeu locatif pour 2026.
- Le résultat de l'année s'élève à 33 791 117 € en diminution de 2,1 M€ (-6 %) par rapport à l'exercice précédent, pénalisé par des redevances de charges sur des exercices antérieurs qui ont pesé pour +1 271 k€/2024 et des charges non récupérables (+455 k€/2024). Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, le résultat financier s'élève à 322 k€ et consolide de -218 k€.
Néanmoins, entre 2022 et 2025 le résultat net par part a progressé de 5,4 %.
- Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2025, le revenu d'exploitation distribué se fixe à 35,04 €, similaire à 2024 (36,24 € dont 1,20 € de plus-value).
Le taux de distribution 2025 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 4,32 % (4,49 % en 2024).
À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,6 % en 2025 contre 4,4 % en 2024. Cette hausse du taux est cependant plutôt due à une évolution négative du prix de souscription de -4,9 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.
Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2025 une réserve toujours significative, de 4,7 mois de dernière distribution courante.

- La performance globale annuelle est un nouvel indicateur de performance destiné à améliorer la comparabilité des SCPI. Cet indicateur, qui, dans le cas de votre SCPI, additionne sur une période donnée le taux de distribution et la variation du prix de souscription, s'établit à 4,32 % pour l'année 2025 (le prix de souscription n'a pas été modifié durant l'année). Elle est nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).
- Sur une plus longue période, les taux de rendement interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établissent à 4,59 % sur quinze ans et 7,18 % sur vingt ans.

Il vous est par ailleurs proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, de vous prononcer sur une modification statutaire en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et une position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement. Cette évolution réglementaire vise à renforcer et clarifier les outils de gestion de la liquidité des SCPI en prévoyant deux outils compatibles en cas d'activation du fonds de remboursement : d'une part, un prix de retrait du fonds de remboursement décoté par rapport à la valeur de réalisation ; d'autre part, un plafond de remboursement exprimé en nombre de parts par associé.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

- Année de création : **1987**
- Terme statutaire : **2086**
- Nombre d'associés : **28 252**
- Nombre de parts : **1 042 362**
- Capital social : **479 486 520 €**
- Capitaux propres : **742 112 844 €**
- Capitaux collectés : **783 153 425 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **9,15 %**
- Prix de souscription de la part : **817 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **851 609 754 €**
- Valeur de retrait de la part : **753,68 €**
- Parts en attente de retrait : **3,66 %**

Patrimoine

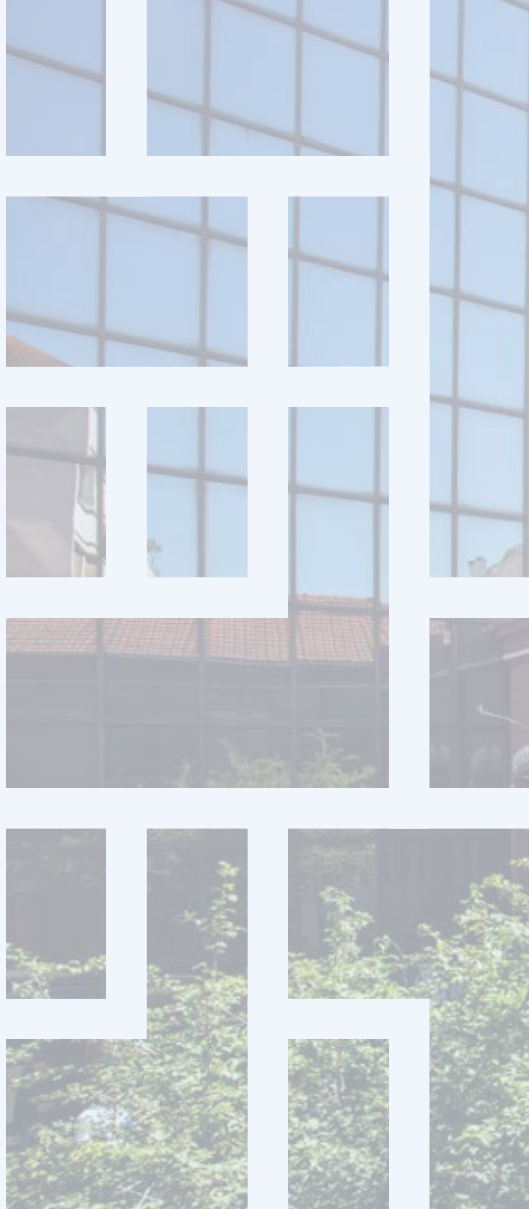
- Nombre d'immeubles : **79** (dont 76 en France)
- Nombre de baux : **293**
- Surface : **215 610 m²**
- Taux d'occupation financier moyen annuel : **89,51 %**
- Taux d'occupation financier 4^e trimestre 2025 : **89,32 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **84,98 %**
- Taux d'occupation physique au 31 décembre 2025 : **86,05 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2025 : **59 478 931 €**
 - dont loyers : **37 802 444 €**
 - dont produits des participations financières contrôlées : **6 383 279 €**
- Résultat de l'exercice : **33 791 117 €** soit 32,38 € par part (calculé sur le nombre de parts en jouissance)
- Revenu distribué : **36 510 386 €** soit 35,04 € par part soit 35,31 € brut par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2025)

Indicateurs de performance

- Taux de rendement interne 5 ans (2020-2025) : **0,85 %**
- Taux de rendement interne 10 ans (2015-2025) : **2,95 %**
- Taux de rendement interne 15 ans (2010-2025) : **4,59 %**
- Taux de rendement interne 20 ans (2005-2025) : **7,18 %**
- Taux de distribution 2025 : **4,32 %** (avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)
 - Moyenne nationale SCPI dominante Bureaux : **4,62 %**
 - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **4,91 %**
- Variation du prix de souscription 2025 : **0,00 %**
 - Moyenne nationale SCPI prépondérance Bureaux : **-4,9 %**
 - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **-3,45 %**
- Performance globale annuelle 2025 : **4,32 %**
 - Moyenne nationale SCPI prépondérance Bureaux : **-0,25 %**
 - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **1,46 %**



▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	742 112 844	711,95	-0,85 %
Valeur vénale / expertise	698 988 538	670,58	-1,88 %
Valeur de réalisation	670 278 743	643,04	-1,40 %
Valeur de reconstitution	782 320 347	750,53	-1,09 %

▣ Résultat, revenu et plus-value distribués et report à nouveau

(en €/part depuis 5 ans)

2021	31,63	37,00	21,37
2022	30,73	36,00	16,68
2023	34,18	36,97	16,79
2024	34,58	36,24	16,32
2025	32,38	35,04	13,71

▣ Résultat ▣ Distribution ▣ Report à nouveau

La politique d'investissement

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a vocation, à investir de manière diversifiée, directe ou indirecte, dans tout type d'actif immobilier, en ce compris notamment :

- des immeubles de bureaux ;
- des locaux commerciaux incluant notamment des centres commerciaux, des parcs d'activités commerciales et des commerces de centre-ville ;
- des locaux d'activités, locaux logistiques et des locaux mixtes à usage de bureaux et activités ;
- des hôtels et des locaux dédiés à l'hébergement touristique et de loisirs ainsi qu'aux activités événementielles ;
- des résidences gérées incluant notamment des résidences seniors services, résidences étudiantes et des résidences hôtelières ;
- des locaux d'habitation faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces, de locaux d'activités ou d'hôtels.

Ces actifs ont vocation à être situés en France dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) ainsi que dans les principales métropoles régionales de la zone euro situées hors de France.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

En outre, il est possible à la SCPI de détenir :

- des parts ou actions de sociétés telles que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), de sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI, pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Cette stratégie d'investissement obéit aux objectifs de diversification par nature d'actifs et géographique, ainsi qu'aux exigences d'adaptation à la demande locative.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 17 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite de 30 % de la valeur de réalisation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (soit 203,94 M€ sur la base de la valeur de réalisation du 31 décembre 2024).

Depuis plusieurs années une stratégie de régénération du patrimoine est menée, en arbitrando des actifs non stratégiques ou devenus obsolètes, et en ciblant des actifs qualitatifs et

récents, bénéficiant de standards environnementaux, et visant à offrir davantage de diversification et de stabilité patrimoniale ainsi que de revenus.

L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 24 janvier 2023. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).

AEW privilégie en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, maximiser un impact social positif et promouvoir une gouvernance exemplaire.

Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction Technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.

AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.

Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m².

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.

Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION / 2.A. Politique d'investissement immobilier » de la note d'information d'ATOUP PIERRE DIVERSIFICATION consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW, 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, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable. Pour l'année 2025, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIIM.

Exemples d'actions d'engagement ESG

E

Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m²

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Scores ESG

- Score ESG initial : 42/100
- Score ESG au 31 décembre 2024 : **52/100**
- Score ESG au 31 décembre 2025 : **59/100**
- Score ESG cible : **60/100**

Investissements durables :

65 % des investissements (objectif initial : 35 %)

- Actifs équipés d'équipements hydro-économes : 18 % de la totalité des investissements.

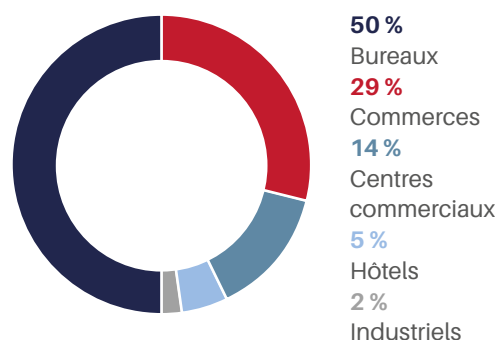
Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

- Actifs alignés sur les accords de Paris : 47 %.

Les bâtiments alignés sur l'accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

□ Répartition du patrimoine (en % de la valeur vénale)

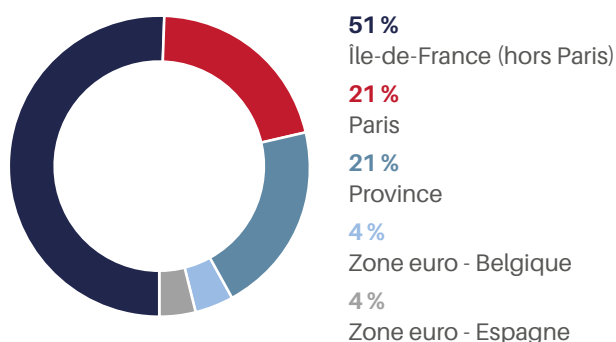
Répartition économique du patrimoine



Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2025 de 79 immeubles pour une superficie de 215 610 m², localisés en valeur vénale à 51 % en Île-de-France, 21 % en province, 21 % à Paris, 4 % en Belgique (Bruxelles) et 3 % en Espagne (Madrid et Alicante).

Il est composé à 50 % de bureaux, à 43 %, de murs de commerces, à 5 %, d'un hôtel et à 2 % de locaux industriels.

Répartition géographique du patrimoine



En accord avec sa stratégie d'investissement, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient un patrimoine diversifié comprenant au moins 3 classes d'actifs, aucune ne dépassant 50 % de sa valeur totale.

Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct à hauteur de 79 % et cinq immobilisations financières contrôlées à hauteur de 21 % (détention indirecte).

□ Évolution du patrimoine

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

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2021	7,9	25,8	11,6
2022	4,6	—	90,8
2023	—	180,0	-53,5
2024	7,1	—	-52,1
2025	10,4	—	-44,7
TOTAL	29,9	205,8	

□ Les cessions

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

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. Les entreprises bénéficiant de conditions de financement attractives, la vente de locaux vacants à des utilisateurs est également privilégiée pour optimiser les prix de cession.

En tout état de cause, 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, durant l'exercice, de finaliser la cession de cinq actifs non stratégiques ou sans perspectives d'amélioration pour un prix de vente total de 10 355 000 €, supérieur de 12 % à leurs dernières valeurs d'expertise.

Pont Audemer (27) : 3, impasse des Burets

Il s'agit d'un local commercial de 1 760 m², acquis en 2007. L'acte de vente a été signé le 6 février 2025, pour un prix net vendeur de 2,2 M€, égal à la dernière valeur d'expertise. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 116 440 €, soit +6 % par rapport au prix de revient comptable (1 985 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 10 560 € et de frais de commercialisation et cession de 88 000 €.

Créteil (94) : 23/25, rue Olof palme

Il s'agit de bureaux vacants de 4 500 m², acquis en 1987. L'acte de vente a été signé le 17 mars 2025, pour un prix net vendeur de 3,8 M€, égal à la dernière expertise.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de -1 303 736 €, soit -26 % par rapport au prix de revient comptable (4 989 543 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 18 522 €, et de frais de commercialisation et cession de 95 671 €.

Évreux (27) : rue Jacques Monod

Il s'agit de commerces vacants de 1 197 m², acquis en 1992. L'acte de vente a été signé le 6 mai 2025, pour un prix net vendeur de 0,56 M€, supérieur de 21 % à la dernière expertise. La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de -428 029 €, soit -44 % par rapport au prix de revient comptable (980 254 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 2 775 €.

Chilly-Mazarin (91) : 17, avenue du Parc

Il s'agit de bureaux vacants de 3 837 m², acquis en 1991. L'acte de vente a été signé le 26 novembre 2025, pour un prix net vendeur de 2,8 M€, supérieur de 46 % à la dernière expertise. La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette

de -947 454 €, soit -26 % par rapport au prix de revient comptable (3 592 588 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 14 000 € et de frais de commercialisation et cession de 140 866 €.

Amilly (45) : 70, rue des Aubépines

Il s'agit d'un local commercial de 883 m², acquis en 1992. L'acte de vente a été signé le 22 décembre 2025, pour un prix net vendeur de 1,00 M€, supérieur de 15 % à la dernière expertise.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 80 306 €, soit +9 % par rapport au prix de revient comptable (914 694 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 5 000 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value nette de -2 482 473 € par rapport au prix de revient (-20 %), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 50 857 €, et de frais de commercialisation et cession de 324 537 €.

Après l'apurement des moins-values antérieures à l'exercice 2025 opéré durant l'exercice, conformément à la décision d'Assemblée Générale de juin 2025, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -3 666 976 € (-4 125 580 € fin 2024).

❑ Les acquisitions

Au 1^{er} janvier 2025, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présentait un surinvestissement de 52 141 895 €.

Du fait de l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice.

❑ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	831 936 454	-4 125 580	827 810 874
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-4 125 580	458 604	-3 666 976
+ Divers (CC)	—	—	—
- Commissions de souscription	-59 742 073	-118 114	-59 860 187
- Achat d'immeubles	-734 730 903	-865 379	-735 596 282
- Titres de participations contrôlées	-177 037 361	—	-177 037 361
+ Vente d'immeubles	128 142 442	11 952 482	140 094 924
- Frais d'acquisition	-38 082 199	2 007	-38 080 192
- Divers ⁽¹⁾	1 497 325	117 649	1 614 973
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-52 141 895	7 421 667	-44 720 228

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

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 44 720 228 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un montant maximum de 30 % de la valeur de réalisation de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (soit 203,94 M€ pour l'exercice 2025), en contractant des emprunts, en souscrivant des contrats de couverture de taux, en donnant toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, en assumant des dettes ou en procédant à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables.

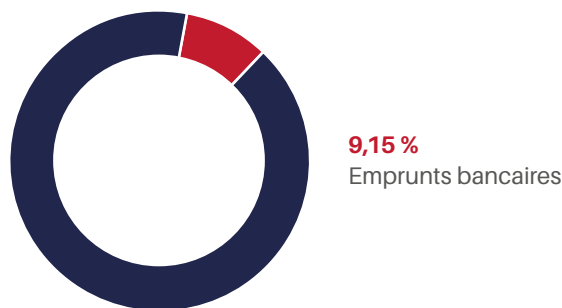
Cette faculté est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

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

Au 31 décembre 2025, un tirage de 44 M€ est sollicité (50 M€ à la clôture de l'exercice 2024).

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 435 690 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 133 760 €.

Dettes et autres engagements



**Le ratio dettes
et autres engagements
correspond à la division**

=

des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés)
et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA)

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation,
des dettes et des autres engagements)

Au 31 décembre 2025, le ratio est de 9,15 %.

Il correspond, outre le tirage de 44 M€ précité, à des emprunts bancaires en quote-part dans les SCI dans lesquelles ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient une participation, soit 15 M€ dans la SCI CLARITY (immeuble de bureaux CLARITY à Boulogne-Billancourt) et 8,5 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8 (Immeuble Iceberg à Lyon), pris en considération par transparence.

□ Valeurs significatives du patrimoine

La société JONES LANG LASALLE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 13 juin 2025, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu par votre SCPI conformément à la loi.

Tous les actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus exposée 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 actifs immobiliers détenus par la SCI PLACEMENT CILOGER 6 ont été valorisés selon les méthodes d'Actualisation des cash-flows (DCF)/Capitalisation des revenus exposées dans l'annexe aux comptes annuels. L'actif immobilier détenu par la SCI TOUR PRISMA a été valorisé selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF) exposée dans l'annexe aux comptes annuels. Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 8 et BOULOGNE CLARITY ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

L'actif immobilier détenu par la SCI 129 AVENUE CHARLES DE GAULLE a été valorisé selon les méthodes de Capitalisation des revenus/Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels ;

- 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 des sociétés contrôlées, la Société de gestion a arrêté 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).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2025 (en €)

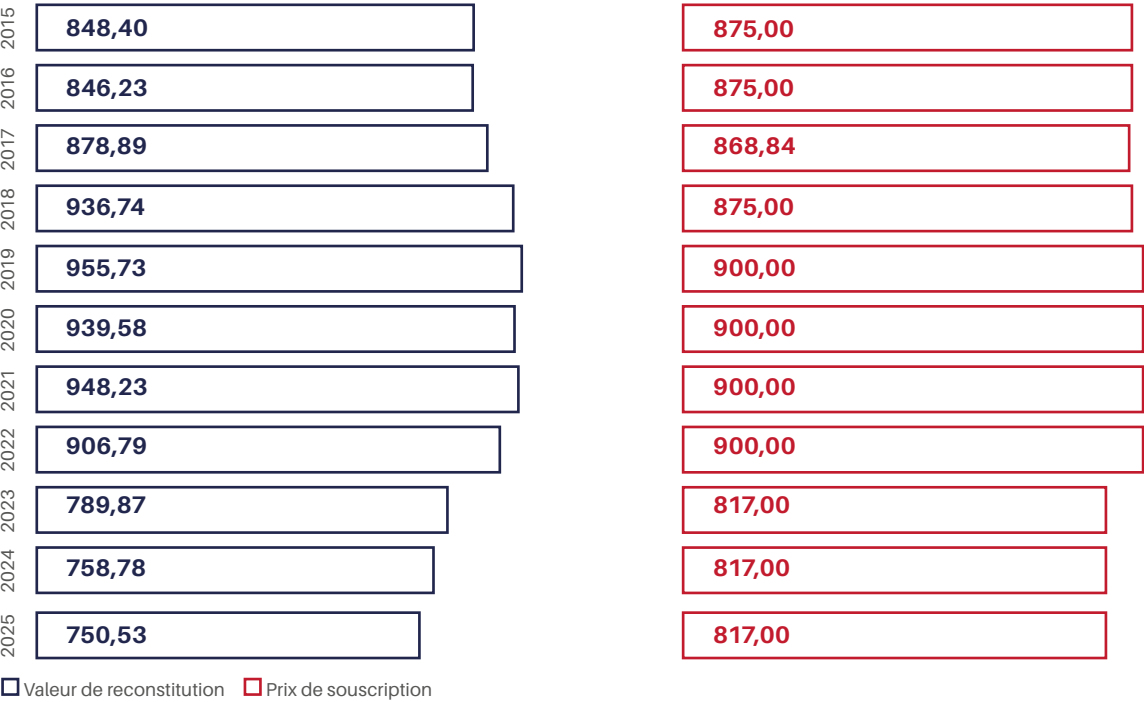
Coût historique des terrains et des constructions locatives	595 502 471
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	177 037 361
Valeur comptable nette	772 539 832
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	698 988 538

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	595 502 471	—	—
Provisions pour grosses réparations	-773 300	—	—
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	177 037 361	127 585 598	133 964 878
Autres éléments d'actifs	-29 653 688	-28 709 795	-28 709 795
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	571 402 940	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	616 435 437
Commission de souscription théorique	—	—	60 629 827
Total global	742 112 844	670 278 743	782 320 347
Nombre de parts	1 042 362	1 042 362	1 042 362
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	711,95	643,04	750,53

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2025 (817,00 €) est supérieur de 8,9 % à la valeur de reconstitution par part (750,53 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2025 (753,68 €) est supérieure de 14,7 % à la valeur de réalisation par part (643,04 €).

Évolution de la valeur de reconstitution et du prix de souscription au 31 décembre (en €/part sur 10 ans)



L'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire

de la SCPI, chargée entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

■ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE HORS DROITS/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Bureaux	193 892 347	170 885 500	-11,87	184 464 342	182 220 600	-6,22	170 885 500	178 420 600	-4,22 %
Bureaux - Activités	30 695 346	34 170 000	11,32	36 829 837	35 190 000	-2,90	34 170 000	33 270 000	2,71 %
Bureaux - Commerces	54 808 586	69 230 000	26,31	74 730 714	69 196 000	0,05	69 230 000	69 196 000	0,05 %
Commerces	214 168 936	204 020 600	-4,74	219 985 223	204 863 000	-0,41	204 020 600	201 223 000	1,39 %
Bureaux - Zone euro	31 879 801	29 650 000	-6,99	33 354 000	30 150 000	-1,66	29 650 000	30 150 000	-1,66 %
Commerces - Zone euro	24 455 826	25 946 840	6,10	26 523 921	24 862 530	4,36	25 946 840	24 862 530	4,36 %
Hôtels	42 068 584	37 500 000	-10,86	40 547 400	38 400 000	-2,34	37 500 000	38 400 000	-2,34 %
Immo- bilisations en cours - Bureaux	3 533 044								
Total actifs immobiliers détenus en direct	595 502 471	571 402 940	-4,0	616 435 437	584 882 130	-2,3	571 402 940	575 522 130	-0,7
Bureaux	113 259 885	65 796 327	-41,91	69 086 143	64 843 744	1,47	65 796 327	64 843 744	1,47
Commerces	63 777 477	61 789 271	-3,12	64 878 735	62 663 257	-1,39	61 789 271	62 663 257	-1,39
Total im- mo- bilisations financières contrôlées	177 037 361	127 585 598	-27,9	133 964 878	127 507 001	0,1	127 585 598	127 507 001	0,1
TOTAUX	772 539 832	698 988 538	-9,5	750 400 315	712 389 131	-1,9	698 988 538	703 029 131	-0,6

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

Au 31 décembre 2025, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (79 % de la valeur vénale) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 21 %).

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 transparence, 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.

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

- 38,28 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 6 », 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 », comprenant 1 tour de bureaux à La Défense ;
- 50 % dans la Société Civile Immobilière « BOULOGNE CLARITY », comprenant 1 immeuble de bureaux à Boulogne-Billancourt ;
- 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 8 », comprenant l'immeuble de bureaux « L'Iceberg » à Lyon.

	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI 129 AV. C. DE GAULLE	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SC TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 8	TOTAUX
Année d'acquisition	2020	2016	2015 et 2018 et 2023	2018	2021	
Pourcentage de détention	50 %	100 %	38 %	11 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille/adresse	Bureaux Boulogne	Immeuble Neuilly-sur-Seine	Monoprix	Tour Prisma La Défense	79, cours Vitton Lyon 69006	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	3 782	2 413	18 631	2 653	2 635	30 114
Coûts d'acquisition	38 470 000	33 855 510	67 064 883	24 997 247	17 499 005	181 886 646
Dettes levées (100 %)	30 000 000	0	0	0	17 000 000	47 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	70 700 000	25 430 000	159 220 000	80 120 000	34 800 000	370 270 000
Actif net réévalué	20 533 106	26 564 570	61 789 271	9 423 400	9 275 252	127 585 598

Compte tenu des cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre globalement une baisse de -13,4 M€ (-1,9 %), à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de -11,1 M€ (-1,4 %).

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, pour les actifs **détenus directement**, enregistre une baisse annuelle contenue de 0,7 % à périmètre constant.

La baisse est de l'ordre de -4 % pour les bureaux et de -2 % pour les bureaux en Belgique et les hôtels. A contrario, les autres actifs enregistrent une progression : 4,4 % pour les commerces sis en Espagne, 1,39 % pour les commerces en France et 2,71 % pour les bureaux-activités.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 127,6 M€ et augmente de 0,1 % sur l'exercice 2025.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (**détention directe et indirecte**) est de 698,99 M€, en diminution modérée à périmètre constant de -0,6 % (-4 M€) cohérente avec la tendance des marchés immobiliers.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 9,5 % et 2,9 % à leur prix de revient.

□ Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 12 actifs sur 79 représentent 61 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 7 actifs représentent chacun 5 % ou plus de la valeur globale du patrimoine.

L'actif situé Place des Cordeliers à Lyon est loué à l'enseigne Monoprix, l'actif situé Cours Vitton à Lyon est loué au groupe Implid et l'hôtel situé à proximité de l'aéroport Charles-de-Gaulle est loué au groupe Marriott.

Tous les autres actifs sont divisés et loués à plusieurs locataires. Par exemple, le centre commercial Grand Angle, qui représente 8 % de la valeur du patrimoine, dispose d'une trentaine de locataires.



39 % Autres immeubles

9 % 2/4/6, boulevard Poissonnière Paris (9^e)

8 % Centre commercial Grand Angle Montreuil (93)

6 % 53, rue de Passy Paris (16^e)

6 % 79, rue Baudin Levallois-Perret (92)

5 % 5, allée du Verger Roissy-en-France (95)

5 % Place des Cordeliers Lyon (69)

5 % SCI Boulogne Clarity 221 bis, boulevard Jean Jaurès Boulogne-Billancourt (92)

4 % 489, avenue Louise Bruxelles

4 % 129, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine (92)

3 % 2, avenue Armand Herblay (95)

3 % 41, rue Camille Desmoulins Issy-les-Moulineaux (92)

3 % 25, avenue Carnot Massy (91)

□ La gestion immobilière

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 44 185 723 €, contre 43 490 110 € l'exercice précédent (+1,60 %), soit +696 k€.

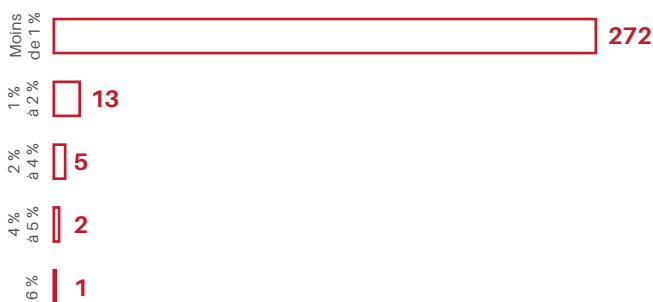
Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 439 k€ (+1,2 %) et les produits des SCI détenues de 257 k€ (+4,2 %).

Dans un environnement où les entreprises cherchent à maîtriser leurs coûts, et où la demande de nouvelles surfaces de bureaux est donc modérée, AEW reste particulièrement attentive à la solidité des locataires et à l'optimisation du taux d'occupation, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Néanmoins, le marché est très différent selon les lieux : les bureaux vides augmentent en périphérie parisienne, mais les meilleurs emplacements de la capitale restent très recherchés et voient même leurs loyers augmenter. En région, le marché est globalement plus équilibré.

□ Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT des loyers facturés



Au 31 décembre 2025, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION compte 293 baux (292 en 2024) : 229 en France, 18 en Belgique et 46 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 272 locataires (271 en 2024) 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.

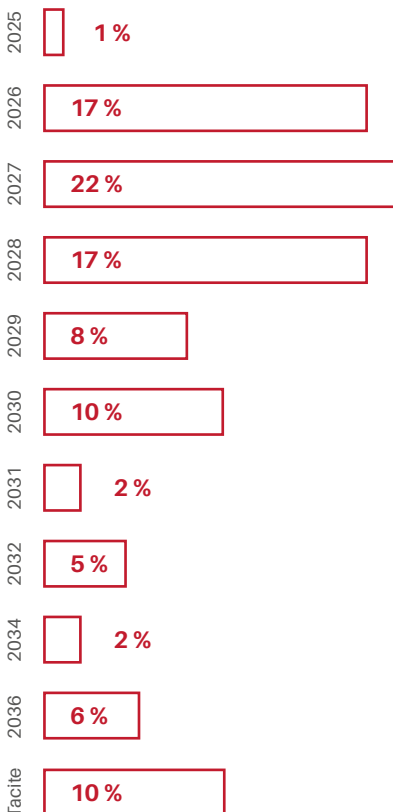
Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 46 % des loyers.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement un peu moins d'un tiers des loyers. Le principal locataire représente 14 % des loyers, répartis toutefois sur 12 baux/sites.

WALB : 3 ans

Weight Average Lease Break (WALB) : durée résiduelle moyenne des baux avant une possible résiliation.

Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



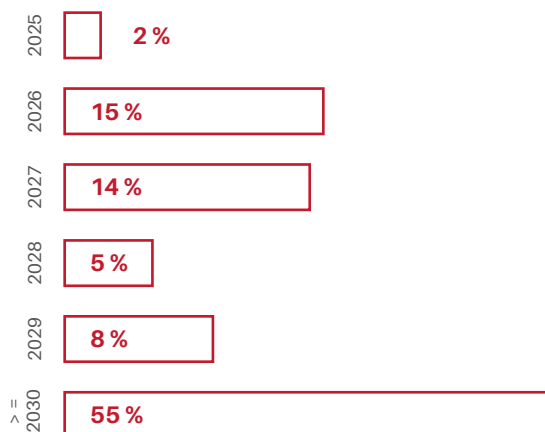
Au 31 décembre 2025 :

- 11 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 56 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- 20 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2029 et 2031 ;
- 13 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2032 et au-delà.

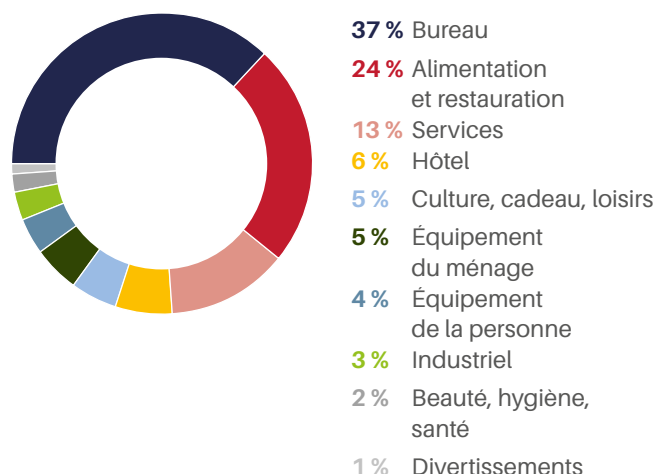
WALT : 5,3 ans

Weight Average Lease Term (WALT) : durée moyenne restante des baux, sans tenir compte de la possibilité de rupture anticipée.

Pourcentage des loyers en fonction de la fin du bail



Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

L'année 2025 s'inscrit dans une phase de contraction des indicateurs d'occupation, dans un marché locatif francilien en net repli par rapport à la moyenne post-Covid (-19%) et où les mesures d'accompagnement (franchises de loyers par exemple) atteignent 30 %.

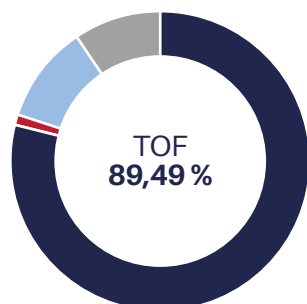
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 89,32 % pour le quatrième trimestre 2025, en hausse par rapport au quatrième trimestre 2024 (87,63 %).

Le taux d'occupation financier annuel 2025 ressort à 89,51 %, également en progression par rapport à 2024 (87,88 %), et à son meilleur niveau depuis fin 2021.

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit également en hausse à la fin de l'exercice, à 86,05 % contre 82,38 % en début d'année. En moyenne annuelle, il s'établit à 84,98 % (82,98 % en 2024).

Décomposition des taux d'occupation financiers

1^{er} trimestre 2025



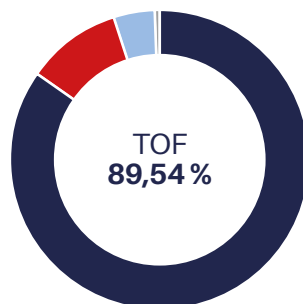
79,01 %
Locaux occupés

1,10 %
Locaux vacants en recherche de locataire

10,51 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

9,38 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

3^e trimestre 2025



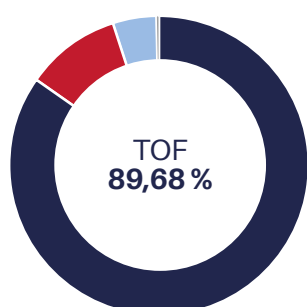
84,79 %
Locaux occupés

10,46 %
Locaux vacants en recherche de locataire

4,38 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,37 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

2^e trimestre 2025



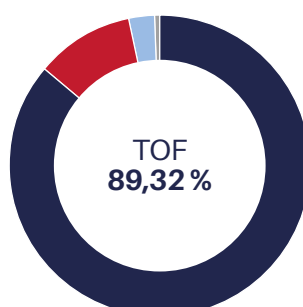
84,74 %
Locaux occupés

10,32 %
Locaux vacants en recherche de locataire

4,88 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,06 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

4^e trimestre 2025



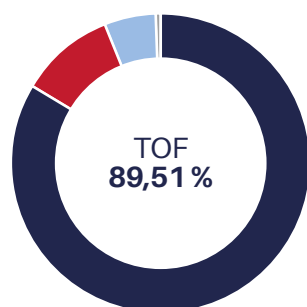
86,19 %
Locaux occupés

10,68 %
Locaux vacants en recherche de locataire

2,74 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,39 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

Décomposition du TOF de l'année 2025



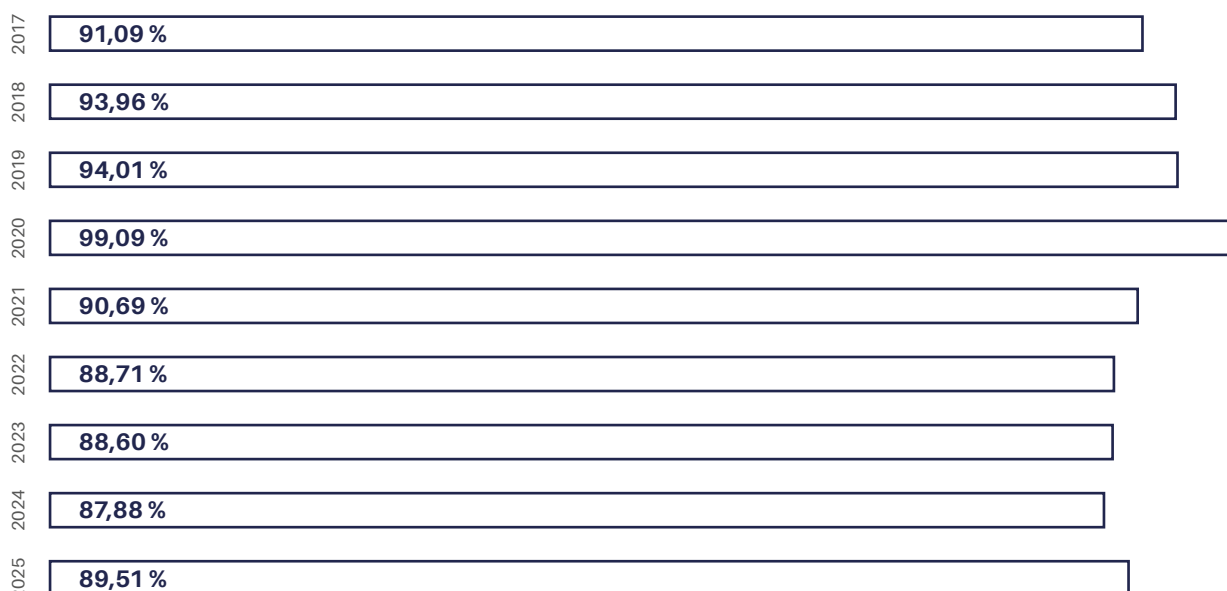
83,64 %
Locaux occupés

10,49 %
Locaux vacants en recherche de locataire

5,39 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,48 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

Évolution des taux d'occupation financiers⁽¹⁾ annuels



(1) Taux d'occupation moyen de l'année calculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

□ Locations et libérations

Les cessions réalisées durant l'exercice ont fait passer la surface totale gérée à 215 610 m² contre 227 964 m² à la fin de l'exercice 2024 (-5 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a toutefois augmenté de 18 % (+33 500 m²).

Ce sont près de 30 000 m² (14 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 14 324 m² de relocations (nouveaux baux), 3 428 m² de renouvellements de baux et 12 209 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 30 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 14 829 m², pour un total de loyers de 5,60 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 60 % sur 3 immeubles de bureaux, deux parisiens et un à Issy-les-Moulineaux.

Parallèlement, 29 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 14 324 m², pour un total de loyers en année pleine de 4,63 M€. Les relocations sont concentrées en loyers pour 72 % sur 3 immeubles de bureaux à Paris, à Levallois-Perret et à Issy-les-Moulineaux, et sur un commerce parisien.

Par ailleurs, 12 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 3 428 m², pour un total de loyers en année pleine de 1,12 M€. Les renouvellements sont concentrés en loyers à près de 60 % sur immeuble de bureaux à Courbevoie - La Défense et deux commerces à Montreuil.

L'activité locative de l'année 2025 fait ressortir un solde négatif de 505 m² entre les libérations (14 829 m²) et les relocations (14 324 m²).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2025 s'établissent à 30 085 m², en diminution de 25 % par rapport à fin 2024 (40 177 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 5,4 M€, contre 6,8 M€ en 2024 et 5,5 M€ en 2023. La vacance est concentrée sur les immeubles de bureaux de Toulouse Blagnac, Bruxelles Louise Claus et La Défense Tour Prisma qui représentent près de 70 % de la vacance totale.

□ Travaux

Au cours de l'année 2025, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 0,8 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 832 353 € en 2025 (444 134 € en 2024). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 0,92 M€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 275 300 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 110 000 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2025 un montant total de 773 300 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions. En 2025, aucuns travaux de gros entretien n'ont été engagés (11 815 € en 2024). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 197 k€.

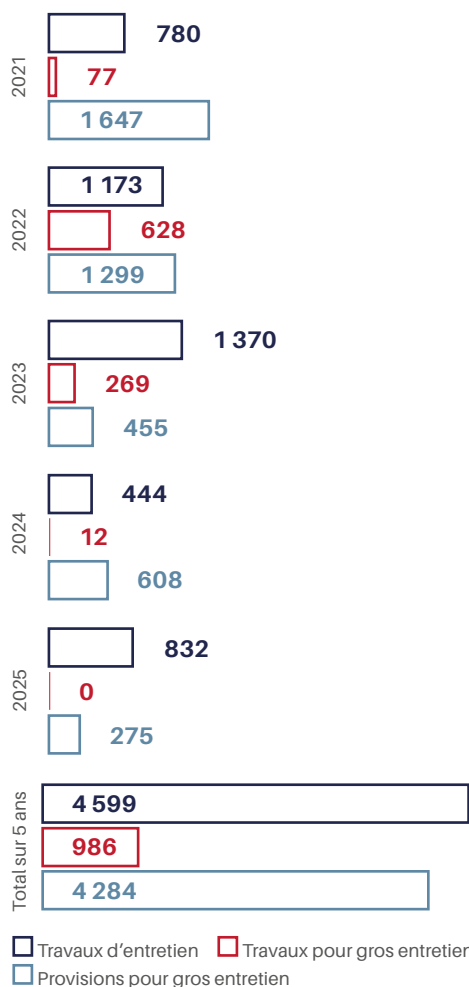
Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2025, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 2 M€ (soit un montant net des sorties d'immobilisations de 0,87 M€).

Ils concernent notamment :

- immeuble à Paris - 2/4/6 Poissonnière : réfection du hall et des parties communes pour 417 k€ ;
- immeuble à Boulogne (92) : réfection d'une étanchéité pour 400 k€ ;
- centre commercial Grand Angle à Montreuil (93) : remplacement de deux travelators pour 370 k€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Les contentieux

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 1 847 101 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 1 124 020 €, les pertes sur créances irrécouvrables s'élevant à 418 166 €, le solde net de l'exercice 2025 est une charge de 723 081 €.

Au 31 décembre 2025, le cumul des provisions pour créances douteuses est de 5 153 397 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 3,02 % des loyers facturés (4,52 % au 31 décembre 2024 et 1,34 % au 31 décembre 2023).

Les principaux contentieux, qui concernent 3 locataires, représentent 1,81 M€ provisionné à 100 % en créances douteuses.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 33 791 117 € en diminution de 2,1 M€ (-6 %) par rapport à l'exercice précédent.

Si les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) ont progressé de +696 k€, l'exercice a été impacté par des redevances de charges sur des exercices antérieurs qui ont pénalisé le résultat de 1 271 k€ par rapport à 2024 et des charges non récupérables (+455 k€/2024).

Néanmoins, entre 2022 et 2025 le résultat net par part a progressé de 5,4 %.

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, le résultat financier s'élève à 322 k€ et consolide de -218 k€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 8,76 € pour chacun des quatre trimestres de l'exercice.

Au total, le revenu d'exploitation distribué pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2025 s'établit à 35,04 €, similaire à 2024 (36,24 € dont 1,20 € de plus-value).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 284 426 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 35,31 € par part.

Le revenu annuel mis en distribution (35,04 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 32,38 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 2,66 € par part en jouissance (7,5 % du montant distribué), soit pour un total de 2 719 269 € sur l'exercice.

Conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée Générale du 13 juin 2025, afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux, un prélèvement de 16,32 € est opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice représentative de la collecte nette. La collecte nette de l'exercice étant nulle, cette modalité n'a pas été utilisée durant l'exercice.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 14 294 353 €, soit 13,71 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2025 (contre 17 013 622 €, soit 16,32 € par part au 31 décembre 2024).

Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2025 une réserve toujours significative, de 4,7 mois de dernière distribution courante (5,6 mois à la fin de l'année 2024) qui permet à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION de pouvoir atténuer d'éventuelles tensions ponctuelles en matière de distribution de revenus.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 4,32 %

3,96 %

0,33 %

0,03 %

- ☒ Distribution sur résultat courant ☐ Distribution de report à nouveau
☐ Impôts acquittés pour le compte de l'associé

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2025 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 4,32 % (4,49 % en 2024).

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,6 % en 2025 contre 4,4 % en 2024. Cette hausse du taux est cependant plutôt due à une évolution négative du prix de souscription de -4,9 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.

Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les associés ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

Composition de la performance globale annuelle (PGA)

Performance globale annuelle 4,32 %



Taux de distribution Variation du prix de souscription sur l'exercice

La performance globale annuelle de l'exercice se détermine par la somme :

- d'une part, du taux de distribution de l'exercice ;
- et d'autre part, de la variation du prix de souscription de la part entre le 1er janvier de l'année N+1 et le 1er janvier de l'année N (dans le cas présent entre le 1er janvier 2026 et le 1er janvier 2025).

À prix de souscription inchangé, la performance globale annuelle 2025 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit ainsi à 4,32 %. Elle est nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).

À noter que le rendement global immobilier, qui s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation, s'établit à 2,92 %. Il est rappelé qu'il mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète donc pas directement la performance effectivement perçue par l'associé en cas de vente de ses parts.

Le taux de rendement interne (TRI)

En matière de taux de rendement interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2025 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 2,95 %, 4,59 % et 7,18 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1er JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS (1)	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS (2)	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE (3)	TAUX DE DISTRIBUTION EN % (4)	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2021	900,00	37,00	37,30	900,00	4,14 %	21,37
2022	900,00	36,00	36,64	900,00	4,14 %	16,68
2023	900,00	36,97	37,31	895,66	4,15 %	16,79
2024	817,00	36,24	36,70	817,00	4,49 %	16,32
2025	817,00	35,04	35,31	817,00	4,32 %	13,71

- (1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.
(2) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.
(3) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.
(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1er janvier de la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS

Sur l'exercice 2025, 1 858 parts ont été souscrites par 60 associés, soit une collecte brute de 1 517 986 €, en baisse de 88 % par rapport à 2024 et de 98 % par rapport à 2023. La souscription moyenne est de 25 300 € (31 parts).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle.

Au 31 décembre 2025, le capital social de la SCPI est de 479 486 520 €, pour un plafond statutaire fixé à 600 000 000 €. Le capital est réparti entre 28 252 associés, et est détenu à hauteur de 75 % par des personnes physiques et de 25 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 20 %.

Le plus gros porteur de parts détient 13,7 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 30 200 € (37 parts) au prix de souscription en vigueur.

Au 31 décembre 2025, les capitaux collectés s'élèvent à 783 153 425 €, inchangés par rapport au début de l'exercice. Depuis la fin de l'année 2022, les capitaux collectés ont augmenté de 7 %.

Le prix de souscription d'une part, à 817,00 €, n'a pas été modifié durant l'exercice.

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 détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2021	Société ouverte	884 427	406 836 420	641 024 458
Au 31/12/2022	Société ouverte	985 246	453 213 160	731 761 558
Au 31/12/2023	Société ouverte	1 042 227	479 424 420	783 043 130
Au 31/12/2024	Société ouverte	1 042 362	479 486 520	783 153 425
AU 31/12/2025	Société ouverte	1 042 362	479 486 520	783 153 425

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
2021	406 836 420	66 537 900	884 427	25 601	7 653 276	900,00
2022	453 213 160	90 737 100	985 246	26 824	7 933 716	900,00
2023	479 424 420	51 281 572	1 042 227	27 747	5 943 677	817,00
2024	479 486 520	110 295	1 042 362	28 125	993 103	817,00
2025	479 486 520	0	1 042 362	28 252	0	817,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

□
 L'activité du marché secondaire

En 2025, 1 858 parts détenues par 117 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 1 517 986 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2025, 38 193 parts sont en attente de retrait, soit 3,66 % de la capitalisation à comparer à un taux national de 3,1 %. Elles représentent 31,2 M€ en valeur de souscription.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 127 parts ont été échangées (4 transactions) pour un montant total hors droits de 96 340 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2025, de 0,19 % (1,49 % à fin 2024).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est également de 0,19 % (1,49 % à fin 2024).

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2025 est constituée de frais de dossier relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

L'évolution des conditions de cessions ou de retraits

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE RETRAITS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS EN € HT
2021	35 576	4,39 %	0	66 420
2022	12 608	1,43 %	0	57 791
2023	28 472	2,89 %	0	73 950
2024	15 533	1,49 %	15 481	64 126
2025	1 985	0,19 %	38 193	63 373



2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	591 969 427	567 869 896	603 921 908	582 214 465
Immobilisations en cours	3 533 044	3 533 044	2 667 665	2 667 665
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-773 300	—	-608 000	—
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	177 037 361	127 585 598	177 037 361	127 507 001
Total I : Placements immobiliers	771 766 532	698 988 538	783 018 935	712 389 131
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	203 034	203 034	203 034	203 034
Créances				
Locataires et comptes rattachés	9 820 192	9 820 192	7 671 778	7 671 778
Autres créances	60 139 035	60 139 035	55 127 879	55 127 879
Provisions pour dépréciation des créances	-5 153 397	-5 153 397	-4 430 316	-4 430 316
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	29 639 219	29 663 977	26 773 241	26 802 274
Autres disponibilités	5 025 357	5 025 357	8 066 845	8 066 845
Total III	99 673 440	99 698 199	93 412 461	93 441 495
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-1 362 962	-1 362 962	-1 169 240	-1 169 240
Dettes				
Dettes financières	-49 917 349	-49 917 349	-55 902 564	-55 902 564
Dettes d'exploitation	-16 266 825	-16 266 825	-13 764 906	-13 764 906
Dettes diverses	-61 896 594	-61 896 594	-57 336 053	-57 336 053
Total IV	-129 443 731	-129 443 731	-128 172 763	-128 172 763
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 443	2 443	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	114 160	1 033 294	238 916	2 125 805
Total V	116 603	1 035 737	238 916	2 125 805
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	742 112 844	—	748 497 549	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	670 278 743	—	679 783 668

(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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
Capital				
Capital souscrit	479 486 520	—	0	479 486 520
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	333 393 807	—	-4 125 580	329 268 227
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-96 326 947	—	1 541	-96 325 406
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-4 125 580	—	458 604	-3 666 976
Réserves	19 056 127	0	—	19 056 127
Report à nouveau	17 499 249	-485 627	0	17 013 622
Résultat en instance d'affectation	35 900 444	-35 900 444	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	33 791 117	33 791 117
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-36 386 070	36 386 070	-36 510 386	-36 510 386
TOTAL GÉNÉRAL	748 497 549	0	-6 384 705	742 112 844

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	37 802 444	37 363 397
Charges facturées	12 438 755	11 479 846
Produit des participations contrôlées	6 383 279	6 126 713
Produits annexes	1 620 433	1 795 438
Reprises de provisions pour gros entretien	110 000	2 044 320
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 124 020	271 971
Total I : Produits immobiliers	59 478 931	59 081 686
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-12 438 755	-11 479 846
Travaux de gros entretien	0	-11 815
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-832 353	-444 134
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-275 300	-608 000
Autres charges immobilières	-6 011 887	-4 029 160
Dépréciation des créances douteuses	-1 847 101	-1 960 414
Total II : Charges immobilières	-21 405 397	-18 533 369
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	38 073 534	40 548 317
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	360 791	86 353
Transferts de charges d'exploitation	0	1 085 891
Total I : Produits d'exploitation	360 791	1 172 244
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-3 516 453	-4 396 304
Charges d'exploitation de la société	-864 811	-1 037 015
Diverses charges d'exploitation	-29 402	-24 502
Dotations aux provisions d'exploitation	-554 513	-890 080
Total II : Charges d'exploitation	-4 965 178	-6 347 902
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-4 604 387	-5 175 658
Produits financiers		
Autres produits financiers	912 585	1 244 726
Total I : Produits financiers	912 585	1 244 726
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-455 326	-579 585
Autres charges financières	-135 288	-125 101
Total II : Charges financières	-590 614	-704 686
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	321 970	540 040
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	-12 255
Total II : Charges exceptionnelles	0	-12 255
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	-12 255
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	33 791 117	35 900 444

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Base de préparation des comptes sociaux Plan comptable général art. 121-1 à 121-5 et 831-1

Les états financiers avant répartition de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis conformément au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement ANC n° 2016-03.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception des changements requis par l'entrée en application du règlement ANC n° 2022-06 ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de méthodes comptables Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés, et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs ;
- conformément à l'article 513-5 du plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - 1 les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (les cessions d'actifs sont comptabilisées en capitaux propres selon le plan comptable SCPI ;
 - 2 les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel ;
 - 3 les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉ	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation	—	492 972	1 085 891

Faits significatifs de l'exercice

Durant l'année 2025, la SCPI n'a pas fait d'acquisition d'immeuble.

5 cessions ont été effectuées sur l'exercice :

- le premier, 3, impasse des Burets à Pont-Audemer, a été vendu pour 2 200 000 € le 6 février 2025 ;
- le deuxième, sis 23-25, rue Olof Palme à Créteil, a été vendu pour 3 800 000 € le 17 mars 2025 ;
- le troisième, sis rue Monod à Évreux, a été vendu pour 555 000 € le 6 mai 2025 ;
- le quatrième, sis 17, rue du Parc à Chilly-Mazarin, a été vendu pour 2 800 000 € le 26 novembre 2025 ;
- le dernier, sis 70, rue des Aubépines à Amilly, a été vendu pour 1 000 000 € le 22 décembre 2025.

Conformément à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2025, et aux dispositions de l'article 7.5° des statuts de la Société et de l'article 422-231 alinéa 1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le fonds de remboursement a été mis en place.

Informations sur les règles générales d'évaluation

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.

❑ Méthodes 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.

❑ Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participations détenues

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 propre par ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

La valorisation des VMP

Le montant estimé dans l'état du patrimoine des VMP est celui transmis par la banque au 31 décembre 2025.



□ 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 entretien nécessaires 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 7,75 % 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 sont incertains.

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 cessions 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 3, impasse des Burets à Pont-Audemer a généré une plus-value de 116 440 €.

La vente de l'immeuble situé rue Olof Palme à Créteil a généré une moins-value de 1 303 736 €.

La vente de l'immeuble situé rue Monod à Évreux a généré une moins-value de 428 029 €.

La vente de l'immeuble situé rue du Parc à Chilly-Mazarin a généré une moins-value de 947 454 €.

La vente de l'immeuble situé rue des Aubépines à Amilly a généré une plus-value de 80 306 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 8 038,27 € sur l'exercice.

Ligne de crédit

La ligne de crédit signée le 28 novembre 2019 se décomposant en 2 tranches : 15 000 000 € et 35 000 000 €. Soit un montant total de 50 000 000 € sur une durée de 5 ans, prorogeable d'un an deux fois.

Fin 2025, le montant total tiré est de 44 000 000 €.

Frais financiers

Les lignes de crédit ont généré 435 689,99 € d'intérêts débiteurs et 19 599,99 € de commission de non-utilisation.

□ Événements postérieurs à la clôture

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 38,59 %.

Elle a approuvé toutes les résolutions présentées dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 96,55 % à 98,28 %.

En avril 2026, une distribution d'acompte complémentaire de 748 212 € a été effectuée par prélèvement sur le bénéfice distribuable au 31 décembre 2025. Ce montant a été versé concomitamment avec la distribution d'acompte du 1^{er} trimestre 2026 (8 355 034 €), soit une distribution globale de 9 103 246 €, versée en avril 2026.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	604 086 815	1 163 660	13 116 142	592 134 333
Garanties locatives	-164 906	—	—	-164 906
Immobilisations en cours	2 667 665	2 005 874	1 140 495	3 533 044
TOTAL	606 589 574	3 169 534	14 256 636	595 502 471

Actifs immobilisés au 31 décembre 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	203 034	—	—	203 034
Dépôts et cautionnements versés	203 034	—	—	203 034
TOTAL	203 034	0	0	203 034

Ventilation des immeubles en cours 2025 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2025	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2025
Immobilisations en cours de construction	2 667 665	2 005 874	1 140 495	3 533 044
TOTAL	2 667 665	2 005 874	1 140 495	3 533 044

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	177 037 361	127 585 598	177 037 361	127 507 001
TOTAL GÉNÉRAL	177 037 361	127 585 598	177 037 361	127 507 001

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 203 551 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 12 035 520 €, il est divisé en 1 203 552 parts sociales. ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 416 590 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 14 150 962 €, il est divisé en 14 150 962 parts sociales. ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 363 592 parts sociales dans la SC TOUR PRISMA. Le capital social de la SC TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 €, il est divisé en 47 187 031 parts sociales. ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 3 847 parts sociales dans la SCI BOULOGNE CLARITY. Le capital social de la SCI BOULOGNE CLARITY est fixé à la somme de 7 694 000 €, il est divisé en 7 694 parts sociales. ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 889 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 8 est fixé à la somme de 3 778 000 €, il est divisé en 3 778 parts sociales.

	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI 129 AV. C. DE GAULLE	SCI PLACEMENT CILOGER 6 (EX-SIMONOP)	SCI TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 8	TOTAUX
Année d'acquisition	2020	2016	2015 & 2018 & 2023	2018	2021	
Pourcentage de détention	50 %	100 %	38,28 %	11,37 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux - Boulogne	Immeuble - Neuilly-sur-Seine	Monoprix	Tour Prisma - La Défense	79 cours Vitton - Lyon 69006	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	3 782	2 413	18 631	2 653	2 635	30 114
Coûts d'acquisition des titres	38 470 000	33 855 510	67 064 883	24 997 247	17 499 005	181 886 646
Actif net réévalué	20 533 106	26 564 570	61 789 271	9 423 400	9 275 252	127 585 598
Compte courant	0	0	0	0	17 000 000	0
Principaux agrégats de la SCI (100 %)						
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	70 700 000	25 430 000	159 220 000	80 120 000	34 800 000	370 270 000

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (en €)

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

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²
Toulouse - Blagnac	31000	Osmose - ZAC Andromède	PR	13 044
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 2 et 3	PR	1 405
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	2 349
Lyon	69007	81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 1	PR	1 037
Paris	75001	336, rue Saint-Honoré	P	1 106
Paris	75004	42, quai Henri IV	P	419
Paris	75014	31/35, rue Froidevaux	P	1 111
Paris	75016	4, rue de Longchamp	P	390
Montigny-le Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât. F	IDF	1 287
Montigny-le Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât. E	IDF	1 191
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	6 306
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	—
TOTAL BUREAUX				57 515
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 - Actimart de la Rize - Bât. B, C et D	PR	5 257
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 - Actimart de la Rize - Bât. E	PR	1 641
Lyon	69008	9, rue Bataille	PR	2 176
Voisins-le Bretonneux	78000	19 bis/25, avenue Dugay Trouin	IDF	258
Chilly-Mazarin	91000	17, rue du Parc	IDF	—
Nanterre	92000	21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 577
Boulogne-Billancourt	92000	13, rue Louis Pasteur	IDF	3 183
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 821
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 556
Villepinte	93000	66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044
Roissy-en-France	95000	165, rue de la Belle Étoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 091
TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS				25 604
Paris	75007	11, rue de Grenelle	P	346
Paris	75008	Arcades des Champs-Élysées	P	399
Paris	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P	5 638
TOTAL BUREAUX - COMMERCE				6 383
Soissons	02000	27, avenue de Compiègne	PR	1 166
Nice	06000	1, rue Joseph Gazan	PR	331
Marseille	13000	92/94, boulevard Baille	PR	340
Angoulême - La Couronne	16400	Zone Chantemerle 2	PR	3 459
Évreux	27000	Rue Jacques Monod	PR	—
Pont-Audemer	27000	3, impasse des Burets	PR	—
Dreux	28000	Avenue du Général Leclerc	PR	1 252

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
2014	22 177 035	35 432	22 212 467	22 212 467
1985	1 250 082	103 673	1 353 755	1 353 755
1986	1 067 143	103 377	1 170 520	1 170 520
1986	1 433 021	34 339	1 467 359	1 467 359
2008	1 575 000	72 953	1 647 953	1 647 953
2007	6 378 400	—	6 378 400	6 378 400
2007	3 105 000	—	3 105 000	3 105 000
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	310 911	1 882 022	1 857 962
1986	1 680 281	63 152	1 743 433	1 688 116
2019	24 018 699	—	24 018 699	24 021 841
2019	39 208 065	—	39 208 065	39 208 065
1988	15 830 499	3 422 728	19 253 227	19 253 227
2014 / 2023	45 278 000	191 628	45 469 628	45 469 628
1988	9 487 340	338 645	9 825 984	9 825 984
1990	5 737 548	667 367	6 404 915	6 014 254
VENDU LE 17 MARS 2025	—	—	—	4 989 544
	188 480 894	5 411 453	193 892 347	198 414 994
1989	3 603 542	98 848	3 702 390	3 702 390
1990	1 107 238	—	1 107 238	1 107 238
1993	1 524 490	43 878	1 568 369	1 568 369
1991	242 072	—	242 072	242 072
VENDU LE 26 NOVEMBRE 2025	—	—	—	3 591 922
1987	2 027 572	282 313	2 309 885	2 309 885
1989	11 902 374	1 065 797	12 968 171	12 968 171
1990	1 097 633	47 215	1 144 847	1 144 847
1990	884 204	113 989	998 193	953 054
1991	3 145 531	144 528	3 290 060	3 290 060
1988	3 353 878	10 242	3 364 120	3 364 120
	28 888 536	1 806 811	30 695 346	34 242 129
1989	1 737 461	—	1 737 461	1 737 461
2007	3 625 764	33 744	3 659 508	3 659 508
2014	49 399 864	11 752	49 411 617	49 444 982
	54 763 090	45 497	54 808 586	54 841 952
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
VENDU LE 6 MAI 2025	—	—	—	980 254
VENDU LE 6 FÉVRIER 2025	—	—	—	1 985 000
1993	1 225 839	120	1 225 959	1 225 959

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²
Tarnos	40000	Centre commercial de la Plage - avenue Julien Grimau	PR	1 025
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR	—
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte-Menehould	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	472
Lyon	69002	Place des Cordeliers	PR	5 195
Chalon-sur-Saône	71000	7, rue Thomas Dumorey	PR	1 320
Annecy	74000	27/29, rue de la Paix	PR	238
Paris	75014	41/43, rue de l'Ouest	P	225
Paris	75015	20/22, rue Saint-Amand	P	213
Paris	75016	Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy	P	3 231
Meaux	77000	11, quai Jacques Prévert	IDF	361
Versailles	78000	12, rue du Général Pershing	IDF	536
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	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	11 035
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	7 080
TOTAL COMMERCES				50 831
Roissy-en-France	95700	5, allée du verger	IDF	16 894
TOTAL HÔTELS				16 894
Madrid (Espagne)	28521	Rivas Futuras Retail Park	E	6 805
Alicante (Espagne)	03015	Vistahermosa Retail Park	E	6 516
TOTAL COMMERCES ZONE EURO (Hors France)				13 321
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E	14 948
TOTAL BUREAUX ZONE EURO (Hors France)				14 948
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX				
TOTAL GÉNÉRAL				185 496

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
2004	711 000	—	711 000	711 000
VENDU LE 22 DÉCEMBRE 2025		—	—	914 694
1992	853 715	7 573	861 287	861 287
2015	5 172 714		5 172 714	5 172 714
2003	1 478 755	4 918	1 483 673	1 483 673
2007	292 850	—	292 850	292 850
1996	884 204	—	884 204	884 204
2020	42 815 344	—	42 815 344	42 815 589
1997	655 531	1 262	656 793	656 793
2007	614 003	—	614 003	614 003
2000	548 816	—	548 816	548 816
2000	274 408	—	274 408	274 408
2023	46 539 054	—	46 539 054	46 539 054
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
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	62 841 882	42 216	62 884 098	62 884 098
1997	1 371 364	—	1 371 364	1 371 364
2001	381 123	—	381 123	381 123
2019	31 155 114	42 392	31 197 506	31 197 506
	214 070 456	98 480	214 168 936	218 049 129
2023	42 068 584	—	42 068 584	42 068 584
	42 068 584	—	42 068 584	42 068 584
2023	13 751 345	—	13 751 345	13 751 345
2023	10 704 482	—	10 704 482	10 704 482
	24 455 826	—	24 455 826	24 455 826
2015	30 476 094	1 403 707	31 879 801	31 849 295
	30 476 094	1 403 707	31 879 801	31 849 295
	—	3 533 044	3 533 044	2 667 665
	583 203 479	12 298 992	595 502 471	606 589 574

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	9 820 192	7 550 341	Dépôts reçus	5 898 639	5 777 441
Créances locataires - Factures à établir	0	121 437	Emprunt	44 000 000	50 000 000
			Intérêts courus sur emprunt	18 711	125 123
Locataires et comptes rattachés	9 820 192	7 671 778	Dettes financières	49 917 349	55 902 564
Créances fiscales	860 370	498 593	Locataires créditeurs	855 069	1 242 415
Fournisseurs débiteurs	50 414	0	Fournisseurs	9 287 887	6 957 039
Syndics	50 988 229	42 833 899	Dettes fiscales	6 123 869	5 565 453
Autres débiteurs	8 240 022	11 795 388			
Autres créances	60 139 035	55 127 879	Dettes d'exploitation	16 266 825	13 764 906
Provisions pour locataires douteux	-5 153 397	-4 430 316	Autres dettes d'exploitation	47 444 485	42 419 490
			Associés	14 452 109	14 916 563
Provisions pour dépréciation des créances	-5 153 397	-4 430 316	Dettes diverses	61 896 594	57 336 053
TOTAL GÉNÉRAL	64 805 830	58 369 341	TOTAL GÉNÉRAL	128 080 769	127 003 523

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	608 000	275 300	110 000	—	773 300
Risques et charges	1 169 240	554 513	174 156	186 635	1 362 962
Créances douteuses	4 430 316	1 847 101	705 854	418 166	5 153 397
TOTAL	6 207 556	2 676 913	990 010	604 801	7 289 659

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2025	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2025
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
608 000	0	275 300	—	110 000	773 300
	275 300		110 000		

	MONTANT PROVISION 01/01/2025	MONTANT PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	110 000	—
Dépenses prévisionnelles sur 2026	40 000	19 300
Dépenses prévisionnelles sur 2027	282 000	460 000
Dépenses prévisionnelles sur 2028	176 000	294 000
Dépenses prévisionnelles sur 2029	—	—
TOTAL	608 000	773 300

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	35 838	—
Solde de charges de reddition	1 666 703	395 264
Charges sur locaux vacants	2 063 427	2 261 015
Travaux - Remise en état	832 353	455 949
Charges non récupérables	1 827 753	1 372 881
Pertes sur créances irrécouvrables	418 166	—
Dotations pour créances douteuses	1 847 101	1 960 414
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	8 691 342	6 445 523

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	5 405 366	5 108 081
Charges immobilières refacturables	6 090 717	5 964 711
Autres charges refacturables	942 672	407 055
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	12 438 755	11 479 846

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires des Commissaires aux comptes	36 093	33 582
Honoraires Experts immobiliers	141 751	104 728
Honoraires du Dépositaire	101 652	103 240
Cotisations	22 054	2 550
Frais d'acquisition des immeubles	—	(6 560)
Frais de cession des immeubles	—	64 079
Autres frais	163 850	147 108
Contribution économique territoriale	114 986	113 244
Impôt sur les revenus belges	16 500	247 093
Impôt sur les revenus espagnols	267 926	227 952
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	864 811	1 037 015

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	24 000	24 000
Charges diverses	5 402	502
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	29 402	24 502

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commissions gestion immobilière	3 447 471	3 273 659
Commissions gestion administrative	68 982	94 274
Commissions sur arbitrages	0	35 269
Commissions de souscription	—	993 103
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3 516 453	4 396 304

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe	—	—	—	—
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	—	—	—	—
Emprunt à taux variable	44 000 000	—	—	44 000 000
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	40 000 000	—	—	44 000 000
TOTAL	44 000 000	—	—	44 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Emprunts immobiliers	—	—
Autres emprunts	44 000 000	50 000 000
TOTAL	44 000 000	50 000 000

Financement 2025 (en €)

AU 31/12/2025, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	EXERCICE 2025
Montant de la dette totale	0
Montant tiré au 31/12/2025	44 000 000
Intérêts sur tirage	435 690
Commissions de non-utilisation	19 600
Étalement du CAP	114 160
Intérêts Swap	0
Facilité de caisse	0
Ratio LTV < 20 %	Respecté
Ratio ICR > 200 %	Respecté

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2025	31/12/2024
Actifs sous promesses de vente	290 000	6 000 000
Actifs sous promesses d'acquisition	—	—

ENGAGEMENTS REÇUS	31/12/2025	31/12/2024
Facilité de caisse	50 000 000	50 000 000

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	7 488 298	6 869 096

L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	36,35	69,96 %	33,03	68,54 %	35,73	58,79 %	37,72	82,24 %	43,96	98,04 %
Produits financiers avant P.L.	5,82	11,20 %	5,84	12,12 %	8,77	14,43 %	7,10	15,48 %	0,88	1,96 %
Produits divers	9,79	18,85 %	9,32	19,34 %	16,27	26,78 %	1,05	2,28 %	0,00	0,00 %
Total	51,96	100,00 %	48,19	100,00 %	60,77	100,00 %	45,86	100,00 %	44,84	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	13,38	25,75 %	12,45	25,83 %	9,82	16,16 %	4,20	9,16 %	3,37	7,53 %
Commission sur arbitrage	0,04	0,08 %	0,03	0,07 %	0,00	0,00 %	0,03	0,07 %	0,05	0,11 %
Autres frais de gestion	1,87	3,60 %	1,69	3,53 %	11,21	18,45 %	1,71	3,73 %	1,43	3,18 %
Entretien du patrimoine	1,07	2,05 %	2,06	4,27 %	1,67	2,75 %	0,44	0,96 %	0,80	1,78 %
Charges locatives non récupérables	3,11	5,99 %	2,42	5,02 %	4,66	7,66 %	3,88	8,46 %	5,77	12,87 %
Sous-total charges externes	19,47	37,47 %	18,65	38,72 %	27,36	45,02 %	10,27	22,38 %	11,42	25,47 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,76	1,45 %	-1,44	-2,99 %	-0,95	-1,56 %	-1,47	-3,20 %	0,16	0,35 %
Autres	0,11	0,21 %	0,25	0,52 %	0,18	0,31 %	2,48	5,42 %	0,88	1,96 %
Sous-total charges internes	0,87	1,67 %	-1,19	-2,47 %	-0,77	-1,25 %	1,01	2,22 %	1,04	2,31 %
Total des charges	20,33	39,14 %	17,46	36,25 %	26,59	43,77 %	11,28	24,60 %	12,46	27,78 %
RÉSULTAT COURANT	31,63	60,89 %	30,73	63,77 %	34,18	56,23 %	34,58	75,39 %	32,38	72,22 %
Variation du report à nouveau	1,63	3,16 %	-5,27	-10,92 %	0,13	0,23 %	0,46	1,01 %	-2,66	-5,94 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	30,00	57,74 %	36,00	74,72 %	34,05	56,03 %	35,04	76,39 %	35,04	78,15 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	30,00	57,73 %	36,00	74,71 %	33,33	54,84 %	34,67	75,59 %	34,73	77,46 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 801 548 parts pour l'exercice 2021, 875 380 parts pour l'exercice 2022, 980 088 parts pour l'exercice 2023, 1 038 415 parts pour l'exercice 2024 et 1 041 963 parts pour l'exercice 2025.

TRANSPARISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS INDIRECTEMENT

Actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	COMMERCE	BUREAUX	RÉSIDENTIEL / HÔTEL	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	82 783	115 944	16 894	215 621
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	263 365 174	407 180 202	34 452 600	704 997 976
Valeurs estimées du patrimoine	290 912 375	391 222 451	37 500 000	719 634 826

Financement mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	—	23 500 000	23 500 000
Emprunts affectés à l'exploitation	—	—	—
Lignes de crédits	44 000 000	—	44 000 000
Découverts bancaires	—	—	—

Résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	38 136 984	8 305 689	46 442 673
Charges non récupérables	-4 152 016	-299 562	-4 451 579
Travaux non récupérables et gros entretien	-997 653	-74 098	-1 071 752
Impact des douteux	-1 334 969	-7 761	-1 342 730
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de la SGP	-3 516 453	-673 327	-4 189 780
Autres charges d'exploitation	-1 046 625	-112 417	-1 159 042
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-580 046	-278 313	-858 358
Autres charges financières	-10 569	—	-10 569
Produits financiers	912 585	45 188	957 773
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-3 400	—	-3 400

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES **ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »**

Gestion de la liquidité

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

AEW 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.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux 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 rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France, de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 31 711 517 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 279 545 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 325 collaborateurs.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait, en 2025, à 44 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (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 : 1 416 100 € ;
- autres personnels identifiés : 375 245 €.

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

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 montant maximum de 30 % de la valeur de réalisation, contracter des emprunts, souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, aux conditions qu'elle jugera convenables.

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-bails, 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-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

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

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	126 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	124 %

□ 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 évaluation
JONES LANG LASALLE
Responsabilité à hauteur de 5 M€ maximum par sinistre



« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) / TAXONOMIE » - INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852

Dénomination du produit : SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Identifiant d'entité juridique : 969500PO299T0UOYAT35

□ Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

☐ Oui

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___ %

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : ___ %

☒ Non

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **65 %** d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

■ **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Les actifs soumis au décret tertiaire sous le contrôle opérationnel d'AEW ont fait l'objet d'un audit énergétique destiné à produire un plan d'action énergétique, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.

■ **Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**
Il est visé à ce que 100 % des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action sont définis. Durant l'année 2025, la SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition.

■ Amélioration de la performance ESG globale en exploitation

- Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d’actifs à potentiel d’amélioration, dits « Best in progress ».

Des plans d’action avec le cas échéant, les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d’améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de janvier 2023. La note moyenne de la poche « Best in progress » a augmenté durant l’année 2025 pour dépasser celle de la note seuil par un atterrissage 56,30 à 3 ans. La mise en place des plans d’action a fait augmenter la note moyenne initiale de 17,80 points depuis janvier 2023.

- Maintien a minima de la note ESG globale de la poche d’actifs performants, dits « Best in class ». De même des plans d’action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.

La note moyenne de la poche « Best in class » a augmenté durant l’année 2025. En effet, la mise en place des plans d’action a fait augmenter la note moyenne initiale de 13,21 points depuis janvier 2023.

■ Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d’arbitrage)

100 % des actifs du portefeuille ont fait l’objet d’un audit ESG et d’un plan d’action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d’exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l’article 9 du règlement Taxonomie suivant :

- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2023	UNITÉ	VALEUR 2024	UNITÉ	VALEUR 2025	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique ⁽¹⁾	83	%	94	%	95	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique et plan d’action énergétique ⁽¹⁾	83	%	70	%	91	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l’objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 ⁽²⁾	100	%	NA : pas d’acquisition en 2024	%	NA : pas d’acquisition en 2025	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d’action nécessaire défini ⁽²⁾	100	%	NA : pas d’acquisition en 2024	%	NA : pas d’acquisition en 2025	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	87,66	%	88,26	%	100	%
	Notation ESG du portefeuille	41,7/100	Note/100	51,82/100	Note/100	58,53/100	Note/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 89 % des actifs du fonds en valeur.
(2) Périmètre couvert : acquisition de l’année.

Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les objectifs d'investissements durables de ce produit financier étaient de **35 %**, dont :

- actifs équipés d'équipements hydro-économes : minimum 10 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés sur les accords de Paris : **minimum 10 % de la totalité des investissements.**

Au 31 décembre 2025, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **65 % de la totalité des investissements**, décomposés comme suit :

- actifs équipés d'équipements hydro-économes : **18,4 % de la totalité des investissements ;**
- actifs alignés sur les accords de Paris : **46,5 % de la totalité des investissements ;**
- actifs alignés sur la taxonomie : **0 % de la totalité des investissements.**

Les bâtiments alignés sur l'accord de Paris ainsi que ceux disposant d'équipements hydro-économes contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Parmi les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie sont ciblés les objectifs suivants :

- atténuation du changement climatique ;
- prévention et la réduction de la pollution ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s'assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent de préjudice important (principe DNSH), la SCPI applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des Principales Incidences Négatives retenus par AEW (cf. tableaux 1 et 2 de l'annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d'examen techniques applicables », disponible sur demande.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les indicateurs suivants sont évalués au stade de la due diligence car ils sont inclus dans la grille ESG du fonds, et leur amélioration est suivie pendant la phase de gestion des actifs.

- Combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17).
- Efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18).
- Biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22)

Ces indicateurs sont inclus dans la grille ESG d'AEW et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'Homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de PM.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Durant l'année 2025, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action énergétiques et ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés ci-dessous :

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 2024	INCIDENCES 2025	EXPLICATION & MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	3,38 %	0,20 %	0,20 %	Entre 2023 et 2024, deux actifs dont le chiffre d'affaires lié aux stations essence représente moins de 1 % du chiffre d'affaires total ont été retirés des actifs exposés aux combustibles fossiles (toujours valable en 2025).
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	96,25 %	96,38 %	99 % ⁽¹⁾	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficients est très exigeant, ce qui explique ce taux. La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m ² , un objectif d'économie d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	91,66 %	90,96 %	89,45 % ⁽²⁾	La méthodologie de calcul du taux d'artificialisation a été modifiée en 2025 afin d'assurer la fiabilité et la précision des données indiquées. Elle se base désormais sur une analyse automatique et uniforme d'images satellitaires.

(1) Taux de couverture réel : 54 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

(2) Taux de couverture : 100 % des actifs en valeur.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :
du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

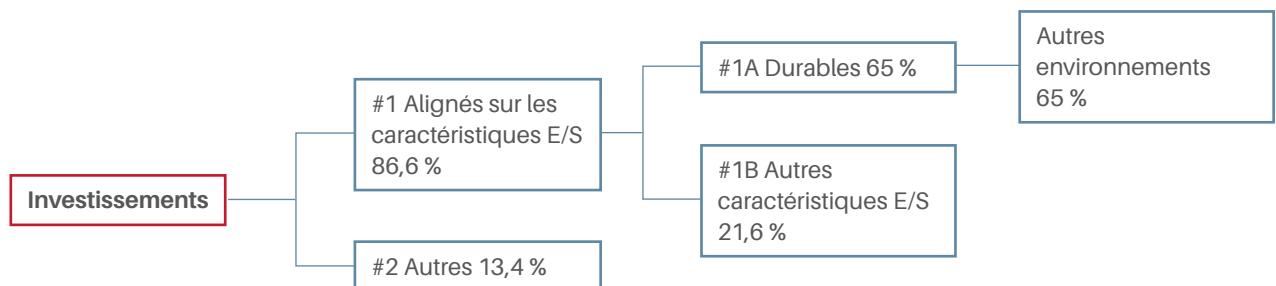
La SCPI n'a pas réalisé d'investissements au cours de l'année 2025.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Paris 9 - Poissonnière	Bureau	8,59 %	France
Montreuil - CC Grand Angle	Commerce	7,81 %	France
Paris 16 - Passy Plaza	Commerce	6,38 %	France
Levallois-Perret - La Chocolaterie	Bureau	6,11 %	France
Paris CDG - Marriott	Hôtel	5,21 %	France
Lyon - Grand Bazar	Commerce	5,04 %	France
Boulogne-Billancourt - 221 Jean Jaurès	Bureau	4,91 %	France
Bruxelles - Louise Claus	Bureau	4,12 %	Belgique
Neuilly-sur-Seine - 129 Charles de Gaulle	Bureau	3,53 %	France
Herblay - 14 ^e Avenue	Commerce	3,42 %	France
Issy-les-Moulineaux - 41 Camille Desmoulins	Bureau	3,34 %	France
Massy - Hélios	Bureau	2,99 %	France
Massy - Le Gaia	Bureau	2,46 %	France
Lyon - 79 Vitton	Bureau	2,42 %	France
Boulogne-Billancourt - 13 Louis Pasteur	Bureau	2,05 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La part des investissements du fonds **alignés sur les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **86,6 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **65 %** ;
 - actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **18,4 %** ;
 - actifs alignés sur les accords de Paris : **46,5 %**.
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **21,6 %**.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en France, en Espagne et en Belgique, de type bureaux, commerces, hôtels et industriels.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxonomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile
- ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

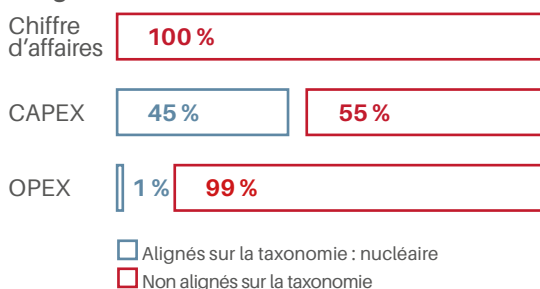
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CAPEX) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OPEX) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

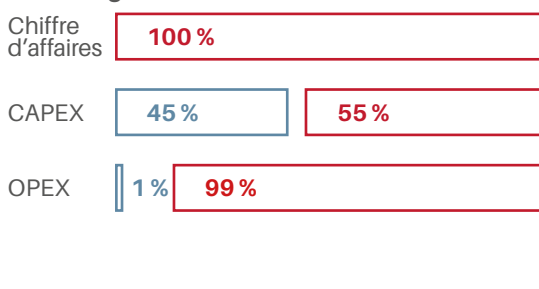
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la colonne de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*



Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



Ce graphique représente 100 % des investissements.

(*) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?


Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Pour le reporting 2025, seuls les actifs alignés sur l'objectif Atténuation sont pris en compte. Pour la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation, soit 0 % au 31 décembre 2025 (0 % en 2024 et 0,5 % en 2023).



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie de l'UE ?

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie européenne est de **65 %**.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- mise en place de systèmes de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

INFORMATIONS REQUISES PAR LA LOI N° 2019-1147

DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION respecte la stratégie nationale bas carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m² et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m². En termes d'en-cours, cela correspond à 89 % des actifs immobiliers de la SCPI.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les PM. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, Un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030 ;
- réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques.

Les indicateurs correspondants sont disponibles sur le rapport périodique SFDR (« Sustainable Finance Disclosure Regulation ») également en annexe.

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.

L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION réalise des évaluations ESG et met en place des plans d'amélioration pour l'ensemble du portefeuille. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6 % de la note ESG globale. Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

Mesures générales en vue de la conservation et de l'utilisation durable

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretien intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

Conservation et surveillance

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'un audit biodiversité ou d'une étude écologique. Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation. Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique ;
- pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts.

Le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

Éducation et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions, des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions des sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas, des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation Disclosure : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

Indicateur de l'audit ESG : notation ESG initiale et définition d'un plan d'amélioration en gestion pour améliorer cette notation. Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

□ Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

a) Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- réduire la consommation en ressources non renouvelables ;
- minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux ;
- réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement.

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc. ;
- des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc. ;
- des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc. ;
- de demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'Homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs.

Pour la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'études extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- techniques ;
- énergétiques/carbone/transition ;
- environnementaux ;
- autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/confort, etc.).

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition :

- monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion ;
- contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

La réduction des risques ESG dont la biodiversité s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligences.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation et, plus largement, de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux ;
- leur gravité ;
- leur probabilité ;
- leur fréquence ;
- leurs impacts financiers ;
- leurs coûts de remédiation.

b) Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

			CARACTÈRES						
CATÉGORIE	RISQUE	NATURE DU RISQUE ET IMPACT	ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE	INTENSITÉ	
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition	Les impacts sur la santé des occupants et les solutions de dépollution peuvent être très coûteux			✗		Ponctuel	Faible à moyen	
	Dérèglement Climatique	Des aléas climatiques peuvent provoquer des sinistres affectant la valeur de l'actif ou le rendant impropre à son usage		✗	✗		Continu et ponctuel	Faible à fort	
Risques de transition	ICPE	Les non-conformités peuvent remettre en cause l'arrêté d'exploiter et donc la valeur de l'actif	✗		✗	✗	Continu	Faible	
	Énergie	Des performances faibles peuvent nécessiter des actions d'amélioration coûteuses, des pénalités, ou des taxes	✗			✗	Continu	Fort	
	CO ₂	Dito	✗	✗		✗	Continu	Fort	
	Biodiversité	Dito		✗		✗	Continu	Moyen	
	Transports	Dito		✗	✗		Continu	Faible	
	Bien-être	Dito	✗			✗	Continu	Faible	
	Santé	Dito	✗			✗	Continu	Faible	
Risques de contentieux ou d'image	Matériaux contenant de l'amiante	En raison des impacts sur la santé des parties prenantes il y a un risque de contentieux en cas de non-conformité	✗				Continu	Moyen	
	Plomb	Dito	✗				Ponctuel	Moyen	
	Bruit		✗				Continu	Faible	
	ICPE	Dito	✗				Ponctuel	Faible	
	Déchets	Dito	✗	✗			Continu	Faible	
	Eau	Dito	✗	✗			Continu	Moyen	
	Énergie	En raison des impacts du dérèglement climatique il y a un risque de contentieux en cas de performance faible	✗	✗			Continu	Moyen	
	CO ₂	Dito	✗	✗			Continu	Fort	
	Biodiversité	En cas de dégradation de la biodiversité l'actif s'expose à des risques de contentieux	✗	✗			Continu	Moyen	
	Transports	Un actif inaccessible par les transports ou générant un flux de véhicules important s'expose à des risques de contentieux	✗	✗			Continu	Faible	
	Bien-être	Des impacts négatifs sur la santé et le bien-être des occupants exposent l'actif à un risque de contentieux	✗	✗			Continu	Moyen	
	Santé	Dito	✗	✗			Continu	Moyen	

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques

O : Occupants

SC : Société civile

ONG : Organisation Non Gouvernementale

R : Riverains

HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉOGRAPHIQUE
10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
20 ans	Annuel		Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

4

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôle permanent, de la gestion des risques opérationnels 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 contrôle 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 délégués.

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

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.



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 2025.

Le Conseil s'est réuni à trois 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, et a répondu à l'ensemble de nos questions.

□ Arbitrages et investissements

Dans un contexte de crise immobilière, une politique d'arbitrage contrainte a conduit à la cession de cinq actifs vacants. Ces opérations ont généré une moins-value.

Les arbitrages de 2025 n'ont pas été réinvestis dans de nouveaux actifs, et en l'absence de collecte cette année, les 10,4 M€ issus des arbitrages ont été alloués à l'entretien, aux travaux des actifs en portefeuille et 3 M€ au fond de remboursement.

□ Valeur du patrimoine et valeur des parts

La valeur vénale du patrimoine selon les expertises réalisées au 31 décembre 2025, s'établit à 720 M€, contre 712 M€ au 31 décembre 2024. Il est à noter un taux d'endettement raisonnable à 9,2 % soit 45 M€.

La valeur de réalisation par part au 31 décembre 2025, à 643,04 € n'a subi qu'une dépréciation de 1,40 % par rapport à l'exercice précédent. La perte de valeur depuis le plus haut en 2021 de 815,79 € est de 21 %. Dans le contexte macroéconomique marqué par l'augmentation des taux et de la baisse des valeurs des actifs, cette baisse témoigne d'une certaine résilience des actifs de la SCPI.

□ Le marché des parts

Les 1 858 parts souscrites en 2025 n'ont pas permis de création de nouvelles parts et ont uniquement servi à compenser les parts en retrait.

Au 31 décembre 2025, 38 193 parts sont en attente de retrait représentant 3,7 % du nombre de parts de la SCPI. La Société de gestion a mis en place un fond de remboursement avec un montant de retrait limité à 20 k€ par associé, alimenté par 3 M€ d'arbitrages. Votre Conseil de surveillance a approuvé la poursuite de cette politique permettant d'offrir ainsi une solution aux porteurs de parts souhaitant sortir sans pénaliser les associés restants.

□ Résultat de l'exercice 2025

La distribution annuelle s'élève à 35,04 € par part, offrant une rémunération de 4,64 % par rapport à la valeur de retrait au 31 décembre 2025. Le report à nouveau a été réduit de 2,66 € pour passer à 13,71 € correspondant néanmoins à un peu moins de 5 mois de distribution.

Le résultat par part s'établit en baisse en 2025, à 32,38 €, contre 34,58 € en 2024. Cette évolution s'inscrit dans un contexte immobilier difficile, marqué par un recul des rendements locatifs. À la date de rédaction, les perspectives de résultat pour le début 2026 sont orientées à la baisse.

Le Conseil de surveillance, attentif au taux d'occupation financier, a constaté une légère amélioration en 2025. Celui-ci s'établit en moyenne à 90 %, un niveau encore modeste mais tout à fait honorable dans le contexte immobilier actuel. L'immeuble de Blagnac à Toulouse, vacant depuis 2020, continue de peser significativement sur les résultats et demeure au cœur des préoccupations. Une amélioration du marché immobilier était espérée l'an passé afin de trouver une solution pour cet actif, mais elle ne s'est pas matérialisée. Les différentes options continuent d'être examinées avec le Conseil de surveillance, dans une approche guidée par la préservation des intérêts des associés.

La situation locative demeure une priorité. Le taux d'occupation 2025, dans le cadre d'un portefeuille immobilier récemment renouvelé, témoigne d'une certaine résilience, avec une progression depuis le point bas de 83 % observé en 2015. Cette amélioration progressive du taux d'occupation financier confirme la pertinence de la stratégie mise en œuvre depuis 2015.

□ Assemblées Générales

Tous les documents et résolutions présentés dans le rapport annuel, ont été discutés lors de la réunion préparatoire du 12 mars 2026. L'ensemble des résolutions soumises à l'Assemblée ont été approuvées par votre Conseil. Dans le cadre de l'Assemblée Générale, il est proposé aux associés de se prononcer sur le renouvellement de trois membres du Conseil de surveillance arrivant au terme de leur mandat.

Le Conseil s'engage à défendre les intérêts des associés et souhaite maintenir un dialogue ouvert, critique et constructif avec la Société de gestion. Nous vous remercions pour votre attention et la confiance que vous nous accordez.

Rédigé le 19 mars 2026
en concertation avec le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Jacques MORILLON

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale
de la Société Civile de Placement Immobilier
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION,
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 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 les paragraphes « valeur vénale des immeubles locatifs et valorisation des titres de participations détenues » 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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. 821-55 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 18 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
DELOITTE & ASSOCIÉS
Sylvain GIRAUD

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
Société Civile de Placement Immobilier
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 estimées 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 à l'approbation de l'Assemblée Générale

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 déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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 reçoit :

- une commission de souscription représentant 7,75 % hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer la recherche de capitaux, couvrir les frais de collecte et rechercher des investissements.
Au titre de l'exercice 2025, cette commission s'élève à 118 114 € ;
- une commission de gestion fixée à 7,70 % 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 2025, cette commission s'élève à 3 516 453 € ;
- une commission d'arbitrage hors taxe fixée à 0,50 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI.
Au titre de l'exercice 2025, cette commission s'élève à 50 857 € ;
- une commission de réinvestissement hors taxe de 2,00 % 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 2025, cette commission s'élève à 220 €.

Paris-La Défense, le 18 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
DELOITTE & ASSOCIÉS
Sylvain GIRAUD



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2026

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 2025.
- 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 Prélèvement sur la prime d'émission afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau.
- 5 Prélèvement sur la prime d'émission afin d'apurer le compte des plus ou moins-value de cession.
- 6 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 7 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2025.
- 8 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 10 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 11 Modification de l'article 7.5 des statuts relatif au fonds de remboursement.

LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 33 791 117,07 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 17 013 621,92 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 0 € conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 50 804 738,99 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 36 510 386,44 € ;
- au report à nouveau, une somme de 14 294 352,55 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion, conformément à l'article 7.2 des statuts de la SCPI, à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2026, d'un montant de 13,71 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2025.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, d'un montant de 3 666 976,31 €, et ce afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2025 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

Prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 0 €, soit 0 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 7^e résolution de l'Assemblée Générale du 13 juin 2025 ;

Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, **autorise** la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2027 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, 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, à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2025 à la somme de 479 486 520 €.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, 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 2029 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, **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
Philippe CABANIER (R)			
CONGRÉGATION DES SCEURS DE SAINT-JOSEPH DE CHAMBÉRY (R)			
Thierry VIAROUGE (R)			
Christian BOUTHIE (C)			
Jean-Luc BRONSART (C)			
Renaud GABAUDE (C)			
Guillaume JAN (C)			
Thierry UNAL (C)			

(R) : Candidat en renouvellement

(C) : nouvelle candidature

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Dixième 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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et compte tenu de la position de l'Autorité des marchés financiers selon laquelle les SCPI prévoyant un fonds de remboursement (doté ou non) doivent disposer de deux outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par la « directive européenne AIFM 2 », décide de modifier l'article 7.5 des statuts relatif au fonds de remboursement en ajoutant un paragraphe comme suit :

« ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL - SOUSCRIPTION (...)

7.5 Fonds de remboursement (...)

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- **la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;**
- **le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »**

L'Assemblée générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence 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

43, avenue Pierre Mendès France

75013 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° 25-22 en date du 16 décembre 2025.



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



▣ Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €
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

43, avenue Pierre Mendès France

75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment

agencezebra.com - Crédits photos : AEW.

