



# M2C2

## RAPPORT ANNUEL



IMMOBILIER D'ENTREPRISE



**ATOUT PIERRE  
DIVERSIFICATION**  
SCPI À PRÉPONDÉRANCE  
BUREAUX



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

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 »

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **Président :**

Monsieur Jacques MORILLON

#### **Membres du Conseil :**

Monsieur Hervé BONISCHOT

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Philippe CABANIER

Monsieur Jean-Claude FINEL

Monsieur Renaud GABAUDE

Monsieur Guillaume JAN

Monsieur Thierry VIAROUGE

La Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph,  
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

## 01

### RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	22
Le marché des parts	24

## 02

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 26

Les comptes	26
L'annexe aux comptes annuels	29

## 03

### LES AUTRES INFORMATIONS 39

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	39
Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	40
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	41
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	46
Informations requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	49

## 04

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 54

## 05

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 55

## 06

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 57

Le rapport sur les comptes annuels	57
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	59

## 07

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 JUIN 2024 60

Ordre du jour	60
Les résolutions	60

# 01 - RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW

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 2023.

Ces 4 dernières années ont été fortement marquées par la pandémie de Covid-19, puis par la guerre en Ukraine. Ces événements, qui ont entraîné des perturbations majeures dans les chaînes de production et d'approvisionnement, ont provoqué notamment l'envolée du prix des matières premières et la crise énergétique, qui se sont traduites par une accélération de l'inflation. Afin de juguler les hausses de prix, les banques centrales n'ont eu d'autre choix que de remonter leurs taux directeurs.

Cette politique volontariste menant à une remontée significative des taux longs, qui avaient été maintenus à des niveaux historiquement bas ces dernières années, a induit deux conséquences.

D'une part, un ajustement à la baisse des prix immobiliers, les investisseurs exigeant une augmentation des rendements immobiliers pour conserver une prime de risque par rapport aux taux dits « sans risque ».

Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendements des meilleurs actifs dits « prime » se fixent à 4,5 % en région parisienne, 5,5 % en province et 6,3 % à La Défense, en augmentations respectives de 110 points de base (pdb), 170 et 135. En matière de commerces, les taux prime des pieds d'immeubles et des centres commerciaux atteignent 4,50 % (+110 pdb) et 5,25 % (+75 pdb) et ceux des parcs d'activités commerciales, restés relativement stables depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2022, s'établissent à 5,75 % (+55 pdb). D'autre part, une hausse des coûts de financement qui a fortement pénalisé les investisseurs ayant recours à des crédits immobiliers (autrement dit utilisant l'effet de levier), en renchérissant le coût financier des opérations et en venant parfois limiter la capacité de certains acteurs du marché immobilier à se refinancer.

Les phénomènes ci-dessus ont entraîné un comportement attentiste des acheteurs, qui, se faisant moins nombreux, ont donc initié une baisse globale et mécanique du nombre de transactions et de la valeur des biens immobiliers par le jeu de l'offre et de la demande.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche ainsi une baisse brutale de 40 % par rapport à 2022, avec un total de 21,3 Mds€ investis. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61 %) et en bureaux (-42 %).

À noter que le secteur des commerces a fait preuve de plus de résilience, représentant 27 % de l'investissement, soit 5,7 Mds€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering.

Les marchés immobiliers sont par nature hétérogènes. Par conséquent l'impact de la baisse des valorisations ne s'est pas répercuté de la même manière sur les différentes typologies d'actifs et dans les différentes géographies. Par exemple, les actifs de bureaux situés dans les principaux quartiers centraux d'affaires ont été moins impactés que ceux situés en périphérie. En effet, les locataires des bureaux restent à la recherche des emplacements prime et des actifs de qualité offrant des services adaptés au développement du travail hybride et intégrant les critères ESG. Quant aux actifs de commerces, ils sont impactés depuis plusieurs années par le développement de l'e-commerce qui transforme les modèles de consommation, avec notamment le développement de l'omnicanalité. Par conséquent, les points de ventes physiques connaissant une plus forte pression sur leur chiffre d'affaires, ce qui augmente le risque porté par les propriétaires des murs, ont déjà connu un ajustement à la baisse de leurs valeurs et ont donc logiquement été moins impactés par la hausse des taux car offrant déjà des rendements attractifs par rapport aux taux « sans risque ».

Au-delà des mouvements de taux, l'immobilier est une classe d'actifs qui n'échappe pas aux cycles économiques même si elle présente généralement une moindre volatilité. Ainsi, les mutations de l'immobilier liées à une évolution des besoins des utilisateurs ou aux changements induits par les impératifs du développement durable entraînent des variations de valeur selon les cycles de vie des immeubles et les besoins en investissements.

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.

En matière locative, le climat économique et les évolutions sociétales liées au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France, qui s'établit en retrait par rapport à 2022 (-12 %) et inférieure à la moyenne décennale, en terminant à 1,93 million de m<sup>2</sup> placés.

Si le taux de vacance en région parisienne progresse de 80 pdb par rapport à 2022, à 7,9 %, il reste relativement maîtrisé dans Paris, attirant les utilisateurs qui recherchent une localisation centrale, et en seconde couronne parisienne du fait de la diminution des développements. Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. A contrario, le taux de vacance dépasse les 12 % dans le croissant ouest, voire frôle les 15 % à La Défense. De fait les mesures d'accompagnement restent élevées, en moyenne à 26 % du loyer facial.

En régions, l'activité locative connaît également un ralentissement ; cependant les loyers prime restent relativement stables.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeuble s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principales métropoles : 2 500 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 1 300 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 2 250 €/m<sup>2</sup>/an à Nice et 16 000 €/m<sup>2</sup>/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 5,3 % en 2022 et 6,5 % en 2023. Dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée, la hausse de l'ILC devrait se stabiliser à terme autour des 2 %.

La croissance de l'économie espagnole a été plus élevée que le reste de la zone euro avec un PIB en hausse de 2,4 %. L'inflation diminue à 3,1 % en raison de la baisse significative des prix de l'énergie ; l'inflation alimentaire reste néanmoins élevée. Les valeurs locatives prime de pieds d'immeubles et des centres commerciaux restent stables sur un an. Pour les commerces de pieds d'immeubles, le loyer prime atteint 2 580 €/m<sup>2</sup>/an à Madrid et 2 460 €/m<sup>2</sup>/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime reste à 600 €/m<sup>2</sup>/an à Madrid et Barcelone.

En 2023, 2,5 Mds€ ont été investis en bureaux en Belgique, contre 5,7 Mds€ en 2022. Le taux de rendement prime continue de se décompresser pour atteindre 5,25 % (-110 pdb sur un an).

Le taux de vacance à Bruxelles reste relativement stable à 7,1 % en fin d'année. La tendance sera de nouveau haussière en 2024 du fait de nouvelles livraisons et libérations prévues. Le loyer prime demeure à 340 €/m<sup>2</sup> mais des offres disponibles en fin d'année sont proposées à des valeurs plus élevées et pourraient ainsi dynamiser le marché.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2<sup>e</sup> trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1<sup>er</sup> trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, les revenus issus de l'exploitation du patrimoine de votre SCPI sont restés conformes aux prévisions.

Les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 7 %, représentant un montant de souscriptions net de 51,3 M€ concentré sur le 1<sup>er</sup> semestre, en retrait de 43 % par rapport à l'exercice 2022.

Une baisse de la valorisation de certains des actifs de la SCPI liée au contexte de marché ayant été constatée lors d'expertises indépendantes diligentées au 30 juin 2023, conformément à une recommandation de l'Autorité des marchés financiers, AEW a été amenée à repositionner le prix de souscription de 900 € à 817 € (-9,2 %) à compter du 2 octobre 2023.

Cela a permis d'anticiper un décalage pouvant exister en fin d'exercice entre la valorisation du patrimoine et le prix de souscription.

Signe notable de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2023, contre 2,4 % de la capitalisation au niveau national des SCPI.

Votre SCPI a concrétisé 6 investissements qualitatifs pour un montant total de 180 M€, dont deux parcs commerciaux majeurs en Espagne conjointement avec deux autres SCPI gérées par AEW, et un hôtel de prestige à l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Ces opérations permettent à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION d'étoffer sensiblement sa diversification européenne, avec une part de son patrimoine en zone euro qui passe de 5 % fin 2022 à 8 % fin 2023, et patrimoniale avec une part des murs de commerces qui passe de 34 % fin 2022 à 42 % fin 2023 et une part d'hôtels à 5 %.

À la clôture de l'exercice, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente un surinvestissement avoisinant 54 M€, avec un ratio dettes et autres engagements qui reste raisonnable (9,5 % pour un maximum autorisé de 30 %).

Votre patrimoine est ainsi réparti sur 86 sites différents sur 3 pays, pour 229 300 m<sup>2</sup> et compte 309 baux. Il est composé de bureaux à 51 % et de commerces à 42 % (boutiques en pieds d'immeubles, centres commerciaux, parcs commerciaux...) situés à 71 % en Île-de-France.

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, les marchés immo-

biliers ont connu concomitamment un net ajustement à la baisse des valorisations. Les valeurs d'expertise, et plus particulièrement des actifs de bureaux, ont ainsi été challengées par rapport à leur marché local avec une contraction qui a débuté courant 2022 en France.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION suit cette tendance de marché, à 738,11 M€, en diminution contenue de 15 % à périmètre constant.

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.

L'activité locative a été active avec près de 9 400 m<sup>2</sup> (4 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient proche de 90 % en fin d'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 37 943 775 € contre 33 005 674 € l'exercice précédent (+15 %), soit +4,9 M€.

Le résultat net est en hausse sensible de 6,6 M€ (+25 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 33 490 671 €.

Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont progressé de 15 % (+4,9 M€), compte tenu des investissements réalisés durant l'exercice, et le résultat financier est en augmentation de +2,8 M€.

Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la distribution versée s'établit à 36,97 € (36,00 € en 2022), en progression de 3 % par rapport à 2022 et proche des exercices 2019 à 2021.

Le taux de distribution se fixe à 4,15 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,10 %).

Le report à nouveau (réserves) demeure solide et représente, en fin d'exercice, près de 6 mois de dernière distribution courante.



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

AEW a bon espoir que d'inscrire la SCPI dans cette trajectoire « verte » sera à terme un gage de qualité complémentaire et un avantage concurrentiel.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à modifier la stratégie d'investissement de votre SCPI et à améliorer sa liquidité.

Nous vous proposons en effet, sans élargir le champ des typologies d'actifs possibles, d'investir de manière diversifiée et non plus majoritairement dans des bureaux. À terme cela devrait permettre à votre SCPI d'être en mesure de saisir davantage d'opportunités d'investissements, et d'améliorer la diversification des risques patrimoniaux et locatifs.

Nous vous proposons également d'introduire un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait qui permettrait de compenser les demandes de retrait avec des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze mois précédant la période de compensation en cours. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers, et issus des souscriptions.

L'introduction d'un tel mécanisme, validé par l'Autorité des marchés financiers, a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, afin d'empêcher que ne soient activés d'autres mécanismes de gestion de la liquidité. Cette faculté offrira donc une flexibilité supplémentaire à la Société de gestion et devrait permettre le renforcement du bon fonctionnement et de la résilience de la SCPI.

Nous vous proposons de modifier en conséquence l'article 7 de vos statuts et d'autoriser la Société de gestion à procéder à toutes les modifications nécessaires de la Note d'information.

En l'absence de dispositions relatives à la répartition du résultat en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, nous vous proposons d'insérer dans l'article 27 des statuts des dispositions prévoyant qu'en pareil cas, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la SCPI ou de plus-values provenant de la vente desdits immeubles. Nous vous proposons également de prévoir qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau et non pas supportées par les associés comme cela figure actuellement dans les statuts.

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



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

## Chiffres clés

Année de création :  
**1987**

Terme statutaire :  
**2086**

Nombre d'associés :  
**27 747**

Nombre de parts :  
**1 042 227**

Capital social :  
**479 424 420 €**

Capitaux propres :  
**753 004 367 €**

Capitaux collectés :  
**783 043 130 €**

Ratio dettes et  
autres engagements :  
**9,50 %**

Prix de souscription  
de la part :  
**817,00 €**

Capitalisation au prix  
de souscription :  
**851 499 459 €**

Valeur de retrait  
de la part :  
**753,68 €**

Parts en attente  
de retrait :  
**Néant**

## Patrimoine

Nombre d'immeubles :  
**86**  
(dont 83 en France)

Nombre de baux :  
**309**

Surface :  
**229 348 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation  
financier moyen  
annuel :  
**88,60 %**

Taux d'occupation  
financier 4<sup>e</sup> trimestre  
2023 :  
**89,68 %**

Taux d'occupation  
physique moyen  
annuel :  
**85,55 %**

Taux d'occupation  
physique au 31/12/23 :  
**85,73 %**

## Compte de résultat

Produits de l'activité  
immobilière en 2023 :

**52 978 771 €**

• dont loyers :  
**32 412 331 €**

• dont produits  
des participations  
financières  
contrôlées :  
**5 531 444 €**

Résultat de l'exercice :

**33 490 671 €**

soit **34,18 € par part**

(calculé sur le nombre  
de parts moyen)

Revenu distribué :

**33 381 413 €**

soit **34,05 € par part**

soit **34,37 € brut par part**

**avant impositions**

**françaises ou**

**étrangères payées**

**par la SCPI pour**

**le compte des associés**

(pour une part

en jouissance au

1<sup>er</sup> janvier 2023)

Plus-value sur cessions

d'immeubles distribuée :

**2,92 € par part**

## Indicateurs de performance

Taux de rentabilité  
interne 5 ans

(2018-2023) :

**1,53 %**

Taux de rentabilité  
interne 10 ans

(2013-2023) :

**2,62 %**

Taux de rentabilité  
interne 15 ans

(2008-2023) :

**7,93 %**

Taux de rentabilité  
interne 20 ans

(2003-2023) :

**8,47 %**

Taux de distribution  
2023 :

**4,15 %**

(avant impositions  
françaises ou étrangères  
payées pour le compte  
des associés)

*Moyenne nationale 2023*

*SCPI dominante Bureaux :*

**4,10 %**

*Moyenne nationale*

*2023 SCPI Immobilier*

*d'entreprise :*

**4,52 %**

Variation du prix  
de souscription :

**-9,22 %**

*Moyenne nationale 2023*

*SCPI prépondérance*

*Bureaux :*

**-7,1 %**

*Moyenne nationale*

*2023 SCPI Immobilier*

*d'entreprise :*

**-4,9 %**

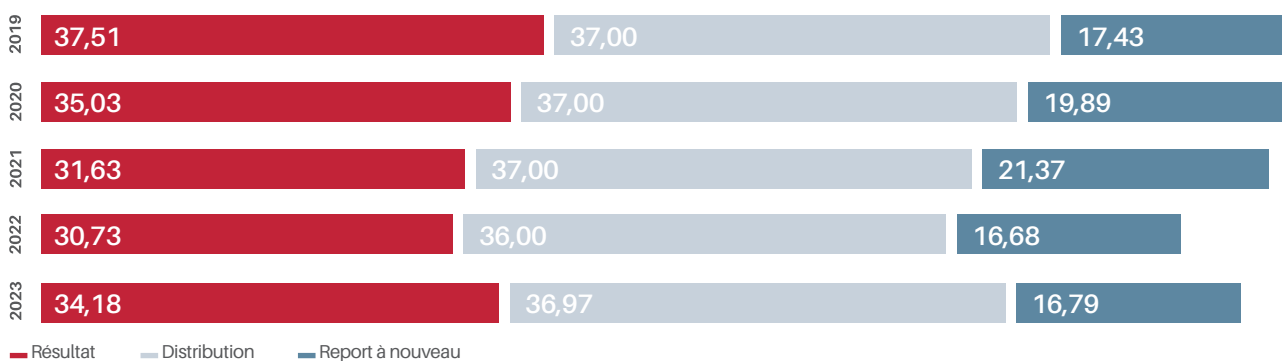




## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	753 004 367	722,50	-0,93 %
Valeur vénale/expertise	738 114 897	708,21	5,59 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>707 498 219</b>	<b>678,83</b>	<b>-13,82 %</b>
Valeur de reconstitution	823 219 273	789,87	-12,89 %

## Résultat, revenu et plus-value distribués, et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## La politique d'investissement

ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION a vocation à investir de manière directe ou indirecte dans :

- à titre principal : des immeubles de bureaux ;
- à titre de diversification :
  - des locaux commerciaux incluant notamment des centres commerciaux, des parcs d'activité commerciale 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 investissements sont situés principalement à Paris et en région parisienne et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.

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 de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé 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.

Ces facultés ouvrent à ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

La 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'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION (soit 232,83 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2023).

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 stabilité patrimoniale et de revenus.

**ATOOUT 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.

Elle s'inscrit dans une démarche « Best in progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG).

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. 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'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION consultable sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Par ailleurs, 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 a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est 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'ASPIM.

## Scores ESG

- Score ESG au 31/12/2022 : **42/100**
- Score ESG au 31/12/2023 : **42/100**
- Score ESG cible : **61/100**

## Investissements durables

**46,3 % des investissements (objectif 20 %)**

- Actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **45,8 %** de la totalité des investissements
- Actifs alignés à la Taxonomie Objectif Atténuation : **0,5 %**

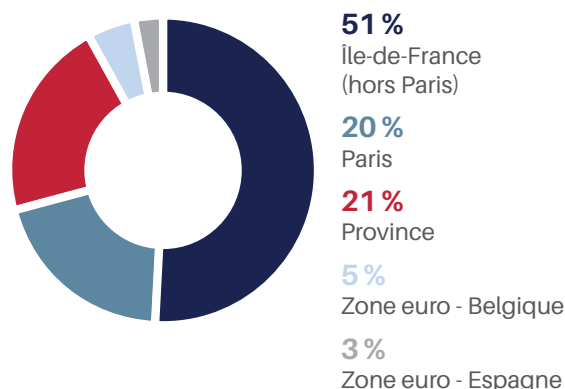
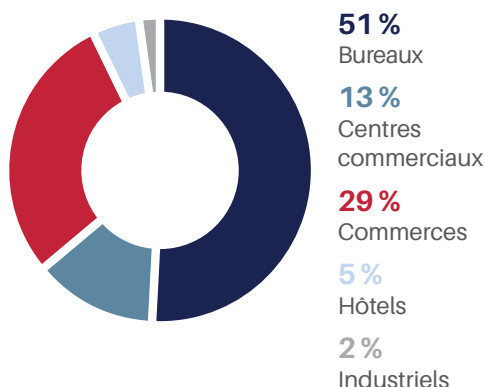
## Répartition du patrimoine

(en % de la valeur vénale)

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2023 de 86 immeubles pour une superficie de 229 348 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 51 % en Île-de-France, à 21 % en province, à 20 % à Paris, à 5 % en Belgique (Bruxelles) et à 3 % en Espagne.

Le patrimoine est composé de 51 % de bureaux, de 42 % de murs de commerces, de 5 % d'hôtels de tourisme et de 2 % de locaux industriels.

Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (82 %) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 18 %).



## 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.

Investissements et arbitrages sur 5 ans (en M€)	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 (en M€)
2019	23,2	99,0	10,1
2020	-	98,6	-32,3
2021	7,9	25,8	11,6
2022	4,6	-	90,8
2023	-	180,0	-53,5
<b>Total</b>	<b>35,6</b>	<b>403,4</b>	<b>-</b>

## Les cessions

Des arbitrages, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles, ont été 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. La vente de locaux vacants à des entreprises utilisatrices est également envisagée 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.

Dans un contexte de ralentissement des transactions immobilières et de baisse des prix, AEW a préféré limiter les ventes d'immeubles et attendre une période plus favorable pour réaliser des cessions.

Ainsi, même si des contacts d'opportunité ont été maintenus, aucune cession n'a été réalisée en 2023.

Au 31 décembre 2023, après la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -77 238 €.

## Les acquisitions

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION disposait d'un solde à investir de 90 707 841 €.

Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation de six acquisitions pour un montant de 180 M€ :

- 4 acquisitions qualitatives en direct : un hôtel à l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle et trois centres commerciaux en indivision à Paris et en Espagne ;
- renforcement de la participation dans une SCI (PLACE-MENT CILOGER 6) détenant 11 magasins de centre-ville, à l'enseigne Monoprix ;
- reconstitution de la pleine propriété d'un immeuble de bureaux emblématique à Levallois-Perret (92).

Ces opérations permettent à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION de renforcer sensiblement sa diversification européenne, avec une part de son patrimoine en zone euro qui passe de 5 % fin 2022 à 8 % fin 2023, et patrimoniale avec une part des murs de commerces qui passe de 34 % fin 2022 à 42 % fin 2023 et une part d'hôtels à 5 %.

### Paris 16<sup>e</sup> : centre commercial « Passy Plaza » 53, rue de Passy



Le 15 mai 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et en indivision avec deux autres SCPI gérées par AEW, le centre commercial « Passy Plaza » au cœur du 16<sup>e</sup> arrondissement parisien pour un montant total de 129 M€, soit une quote-part avoisinant 50 M€ (38,8 %) pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION et un taux de rendement initial de 4,57 %.

Cet actif développe une surface totale de 13 000 m<sup>2</sup> répartis sur 4 étages, comprenant 2 niveaux de commerces et 2 niveaux de parking.

Il est idéalement situé, à proximité de stations de métro et de RER, dans un quartier dynamique de Paris qui dispose d'une offre commerciale importante et où le taux de vacance est actuellement inférieur à 1 % pour les actifs commerciaux.

Il a été rénové en 2018 pour améliorer sa performance énergétique et moderniser son design.

Parmi les 25 locataires présents, issus de « secteurs essentiels » (alimentaire, équipement de la maison, loisirs, santé) qui procurent une offre diversifiée, on retrouve des enseignes internationales renommées telles qu'Uniqlo ou encore Zara Home, qui rendent ce centre commercial encore plus attractif.

À l'acquisition, la notation ESG de l'actif est de 41/100. Il a fait l'objet d'un audit énergétique et d'un audit environnemental. Un plan d'action énergétique a été défini, visant à réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux seront réalisées progressivement.

### Roissy-en-France - Paris-Charles-de-Gaulle : hôtel Paris Marriott Charles-de-Gaulle Airport



Le 28 juin 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis l'hôtel « Paris Marriott Charles-de-Gaulle Airport » pour 44,8 M€ et un taux de rendement initial de 6,2 %.

Construit en 2002, l'hôtel développe une surface totale de 17 000 m<sup>2</sup> répartie sur 5 niveaux. Il dispose de 300 chambres, de 16 salles de conférences/événementielles, d'un bar et d'un restaurant avec terrasse. Il possède également plus de 250 places de parking où seront prochainement installées des bornes de recharge pour véhicules électriques. Un large programme de rénovation a récemment permis de rénover 60 % des chambres et l'ensemble des salles de conférences ; cette campagne de travaux se poursuivra dans les années à venir. L'hôtel est loué à Marriott dans le cadre d'un bail d'une durée ferme résiduelle de 13 ans.

L'hôtel est idéalement situé à proximité immédiate de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle, 1<sup>er</sup> aéroport de l'Union européenne en termes de nombre de passagers, à 12 km du Bourget, 1<sup>er</sup> aéroport d'affaires en Europe et à 9 km du Parc des Expositions Paris-Nord Villepinte, le plus grand parc des expositions de France.

L'hôtel bénéficie d'une excellente accessibilité routière au centre de Paris ; un service de navettes mis en place par le locataire permet également d'accéder directement au RER B, ainsi qu'à la gare TGV. Les projets CDG Express et Grand Paris Express (ligne 17 du métro) desserviront également le secteur respectivement d'ici 2027 et 2030.

À l'acquisition, la notation ESG de l'actif est de 45/100. Certaines actions pourront être menées par l'exploitant et la SCPI afin d'améliorer cette note, avec un premier objectif à 3 ans de 55/100 et une note potentielle calculée de 90/100.

### Espagne - 2 parcs commerciaux à Madrid et Alicante

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis fin juillet 2023, conjointement avec deux autres SCPI gérées par AEW, deux parcs commerciaux majeurs en Espagne, représentant une valeur globale de 131 M€, soit une quote-part de 24,9 M€ et un taux de rendement immobilier de 6,5 %. Ils bénéficient de certifications « BREEAM » évaluant les performances environnementales qui reflètent les engagements ESG/ISR de ces SCPI.

### Rivas Futura (Madrid)



Rivas Futura est le plus grand parc commercial de la région de Madrid et bénéficie d'une zone de chalandise de 1,1 million d'habitants couvrant le sud-est de Madrid qui connaît actuellement une expansion remarquable avec un total de 150 000 logements supplémentaires planifiés pour les 5 années à venir.

L'actif, noté BREEAM « Excellent », a été rénové en 2021 et offre à ses 25 utilisateurs, dont plusieurs enseignes internationales, une forte présence commerciale en raison de son emplacement stratégique tout au long de l'autoroute A3.

### Vistahermosa (Alicante)



Vistahermosa est l'unique parc commercial urbain dominant de la métropole d'Alicante, situé entre le centre-ville et la Playa de Juan.

Le parc est certifié BREEAM « Very Good », avec une fréquentation annuelle de 7,3 millions de visiteurs. Vistahermosa propose une solide offre de loisirs, d'alimentation et d'équipement de la maison et dispose d'enseignes internationales comme locomotives.

Les deux parcs, qui totalisent 70 000 m<sup>2</sup>, sont loués à 99 % et offrent une très bonne diversification du risque avec un total de 43 locataires. Plusieurs initiatives ESG additionnelles seront déployées avec la peinture en blanc de l'ensemble des toitures afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur, l'installation de panneaux solaires sur les parkings, ainsi que l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie.

À l'acquisition, la notation ESG de Rivas Futura est de 45/100, avec un objectif à terme de 74/100, et celle de Vistahermosa est de 45/100, avec un objectif à terme de 77/100.

Les centres ont fait l'objet d'un audit énergétique et d'un audit environnemental. Un plan d'action énergétique a été défini, visant à réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux seront réalisées progressivement.

Ainsi, plusieurs initiatives ESG additionnelles seront déployées avec la peinture en blanc de l'ensemble des toitures afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur, l'installation de panneaux solaires sur les parkings, ainsi que l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie.

### Portefeuille de 11 magasins à l'enseigne Monoprix



Le 10 juillet 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis une participation de 22 % dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6, détenant 11 magasins de centre-ville en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix, pour un montant de 37,6 M€. Cette opération vient renforcer la participation qu'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détenait dans ce portefeuille depuis 2015, pour la porter de 16,29 % à 38,3 %. Il comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix d'Aix-en-Provence et de Lyon Croix-Rousse.

### Levallois-Perret - 79, rue Baudin : immeuble de bureaux « La Chocolaterie »



Le 26 septembre 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis la quote-part d'indivision de 50 % que détenait l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION, géré par AEW, dans l'immeuble « La Chocolaterie », situé à Levallois-Perret, pour un montant de 22,8 M€.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient désormais l'immeuble à 100 %.

L'immeuble, qui fait partie de l'héritage économique et historique de la ville, possède une architecture emblématique, et dispose d'une bonne visibilité et accessibilité en transports en commun. Il a été complètement restructuré en 2000 puis rénové entre 2010 et 2014. De conception intérieure efficace et lumineuse, l'actif développe une surface de près de 6 300 m<sup>2</sup> répartis entre six locataires.

## L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
<b>Fonds collectés</b>	<b>780 544 587</b>	<b>51 281 572</b>	<b>831 826 159</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 902 401	-2 979 640	-77 238
- Commissions de souscription	-52 805 293	-5 943 677	-58 748 970
- Achat d'immeubles	-596 218 734	-139 929 949	-736 148 683
- Titres de participations contrôlées	-136 484 380	-39 304 484	-175 788 864
+ Vente d'immeubles	121 327 910	1 563 337	122 891 247
- Frais d'acquisition	-28 148 467	-9 940 291	-38 088 758
- Divers <sup>(1)</sup>	-410 184	1 005 264	595 080
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>90 707 841</b>	<b>-144 247 868</b>	<b>-53 540 027</b>

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

Compte tenu des investissements et de la collecte réalisée en 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 53 540 028 €.

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 232,83 M€ au 31 décembre 2022), 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.

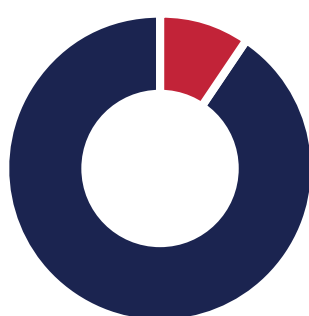
Cette faculté est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

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 50 000 000 € sur une durée de 5 ans, prorogable d'un an deux fois.

Au 31 décembre 2023, un tirage de 50 M€ est sollicité (aucun tirage à la clôture de l'exercice 2022).

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à -648 472 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 489 736 €.

## Dettes et autres engagements



**9,50 %**  
Emprunts bancaires

**90,50 %**  
Valeur de réalisation



**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 2023, le ratio est de 9,50 %.

Il correspond, outre le tirage de 50 M€ précité, à des emprunts bancaires en quote-part dans les SCI dans lesquelles ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient une

participation, pris en considération par transparence, de 15 M€ dans la SCI Clarity (immeuble de bureaux Clarity à Boulogne-Billancourt) et de 9,25 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8 (Immeuble Iceberg à Lyon).

## 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 12 juin 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par votre SCPI, conformément à la loi.

L'actif de Roissy-en-France (hôtel Marriott) détenu en direct a été valorisé selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF) exposée dans l'annexe aux comptes annuels. Tous les autres 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, AV. C. DE GAULLE a été valorisé selon les méthodes 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 de la société contrôlée, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

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

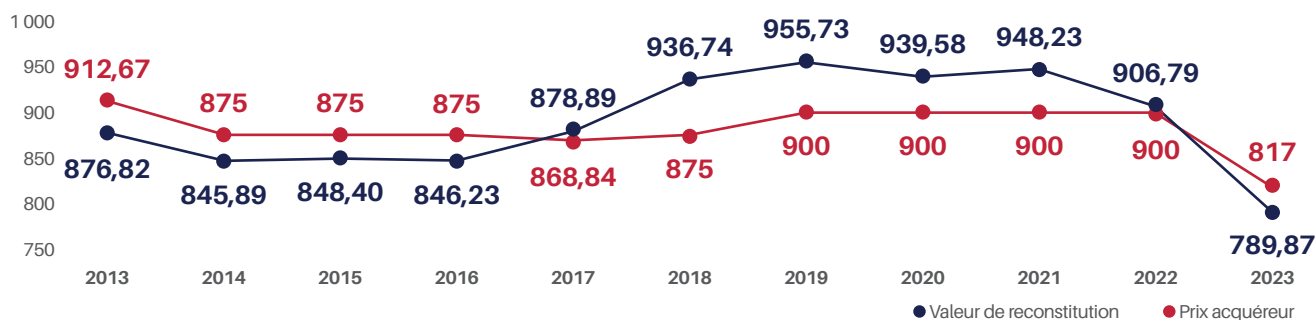
Coût historique des terrains et des constructions locatives	613 258 549
Coût historique des faits de sociétés contrôlées	175 788 864
<b>Valeur comptable nette</b>	<b>789 047 413</b>
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	607 808 866

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	613 258 549	-	-
Provisions pour grosses réparations	-2 044 320	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	175 788 864	130 306 031	136 821 333
Autres éléments d'actifs	-33 998 725	-30 616 678	-30 616 678
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	607 808 866	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	653 253 004
Commission de souscription théorique	-	-	63 761 614
<b>Total global</b>	<b>753 004 367</b>	<b>707 498 219</b>	<b>823 219 273</b>
Nombre de parts	1 042 227	1 042 227	1 042 227
<b>Total en euros ramené à une part</b>	<b>722,50</b>	<b>678,83</b>	<b>789,87</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2023 (817,00 €) est supérieur de 3,44 % à la valeur de reconstitution par part (789,87 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2023 (753,68 €) est supérieure de 11,03 % à la valeur de réalisation par part (678,83 €).

## Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur par part et sur 10 ans (au 31/12)



L'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI,

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

## État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart expertise hors droits/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits au 31/12/2023 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2022 périmètre constant	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant (%)
Bureaux	202 773 275	193 464 000	-4,59	207 800 689	198 351 000	-2,46	171 614 000	198 351 000	-13,48
Bureaux - Activités	33 989 050	35 390 000	4,12	37 965 902	40 900 000	-13,47	35 390 000	40 900 000	-13,47
Bureaux - Commerces	55 458 812	70 250 000	26,67	75 496 209	88 250 000	-20,40	70 250 000	88 250 000	-20,40
Commerces	217 945 549	208 448 000	-4,36	223 652 537	176 812 000	17,89	162 905 000	176 812 000	-7,87
Bureaux - Zone euro	31 372 878	36 818 000	17,36	41 419 689	36 873 000	-0,15	36 818 000	36 873 000	-0,15
Commerces - Zone euro	24 455 826	24 238 866	-0,89	24 777 977	-	-	-	-	-
Hôtels	42 064 584	39 200 000	-6,81	42 140 000	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours - Bureaux	5 198 575	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>613 258 549</b>	<b>607 808 866</b>	<b>-0,9</b>	<b>653 253 004</b>	<b>541 186 000</b>	<b>12,3</b>	<b>476 977 000</b>	<b>541 186 000</b>	<b>-11,9</b>
Bureaux	112 011 387	68 200 512	-39,11	71 610 538	90 435 448	-24,59	68 200 512	90 435 448	-24,59
Commerces	63 777 477	62 105 519	-2,62	65 210 795	29 206 776	112,64	26 430 859	29 206 776	-9,50
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>175 788 864</b>	<b>130 306 031</b>	<b>-25,9</b>	<b>136 821 333</b>	<b>119 642 224</b>	<b>8,9</b>	<b>94 631 372</b>	<b>119 642 224</b>	<b>-20,9</b>
<b>Totaux</b>	<b>789 047 413</b>	<b>738 114 897</b>	<b>-6,5</b>	<b>790 074 337</b>	<b>660 828 224</b>	<b>11,7</b>	<b>571 608 372</b>	<b>660 828 224</b>	<b>-13,5</b>

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

Au 31 décembre 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (82 % de la valeur vénale) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 18 % de la valeur vénale).

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 (livré en juin 2022) ;
- 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	SCI TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 8	TOTAUX
Année d'acquisition	2020	2016	2015 & 2023	2018	2021	
Pourcentage de détention	50 %	100 %	38,28 %	11,37 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux Boulogne-Billancourt (92)	Immeuble Neuilly-s/Seine (92)	Monoprix France	Tour Prisma La Défense (92)	79, cours Vitton Lyon (69)	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	3 782	2 413	18 631	2 653	2 635	<b>30 114</b>
Coûts d'acquisition	38 470 000	33 355 521	65 187 176	24 997 247	16 750 496	<b>178 760 441</b>
Dettes levées (100 %)	30 000 000	-	-	-	18 500 000	<b>48 500 000</b>
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	72 100 000	23 200 000	161 465 000	108 200 000	37 100 000	<b>402 065 000</b>
Actif net réévalué	21 182 768	24 777 325	62 105 519	12 594 501	9 645 919	<b>130 306 031</b>

Compte tenu des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre globalement une hausse de 12 % (+77, 3 M€), à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 29 %.

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, pour les actifs détenus directement, enregistre une baisse annuelle de 11,9 % à périmètre constant.

La baisse est de 20 % pour les immeubles mixtes (bureaux/commerces), 13 % pour les actifs hexagonaux à prépondérance bureaux et pour les immeubles bureaux/activités, 8 % pour les commerces et 0,15 % pour les bureaux situés en Belgique.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 130,3 M€ et diminue de 21 % à périmètre constant sur l'exercice 2023.

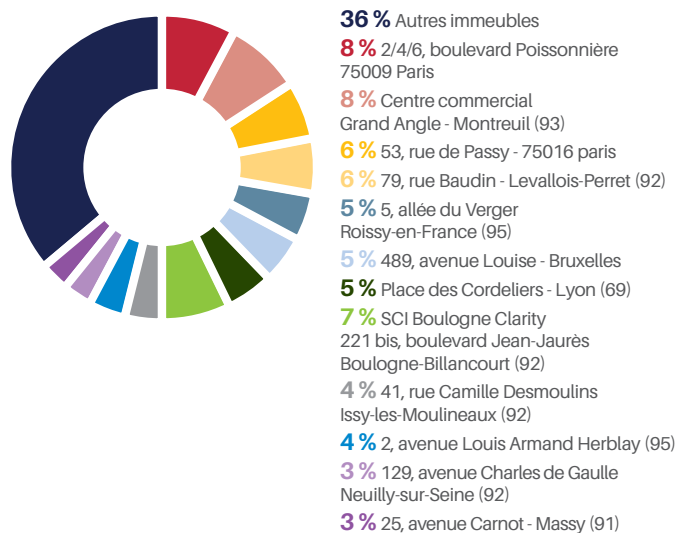
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 738,11 M€, en diminution à périmètre constant de 13,5 % (-89,2 M€).

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 6,5 % à leur prix de revient.

## Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 12 actifs sur 86 représentent 64 % 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.



## La gestion immobilière

L'activité locative a été active avec près de 9 400 m<sup>2</sup> (4 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient proche de 90 % en fin d'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts, et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 37 943 775 € contre 33 005 674 € l'exercice précédent (+15 %), soit +4,9 M€.

Stimulés par les acquisitions de l'exercice, les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 37 943 775 € contre 33 005 674 € l'exercice précédent (+15 %), soit +4,9 M€.

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 4,2 M€ (+15 %) et les produits des SCI détenues de 712 k€ (+15 %).

## Division des risques locatifs

### Répartition des risques locatifs

(en pourcentage du montant HT des loyers facturés)

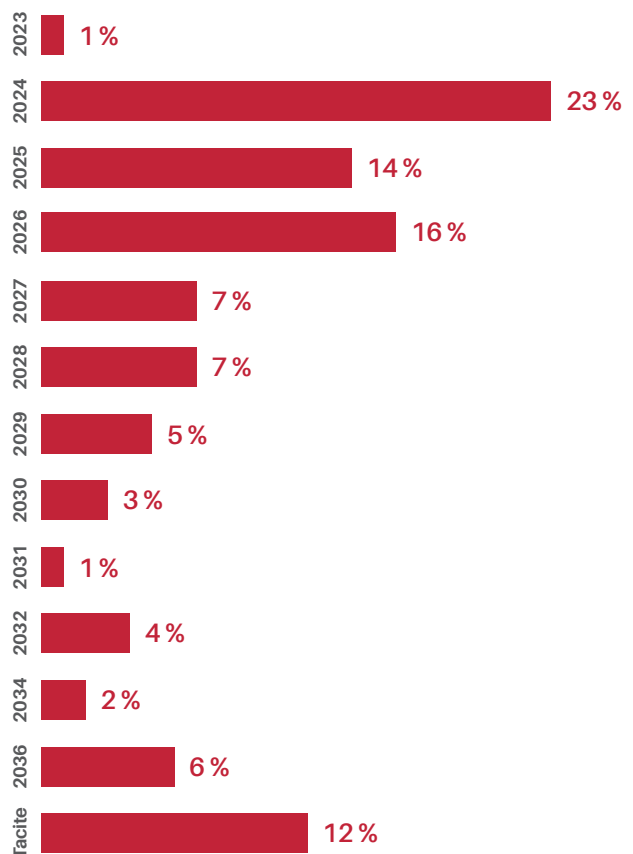


Au 31 décembre 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION compte 309 baux (240 en 2022) : 246 en France, 19 en Belgique et 44 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 288 locataires (218 en 2022) 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 baux les plus importants représentent globalement un tiers des loyers. Le principal locataire représente 13 % des loyers, répartis toutefois sur 12 baux/sites.

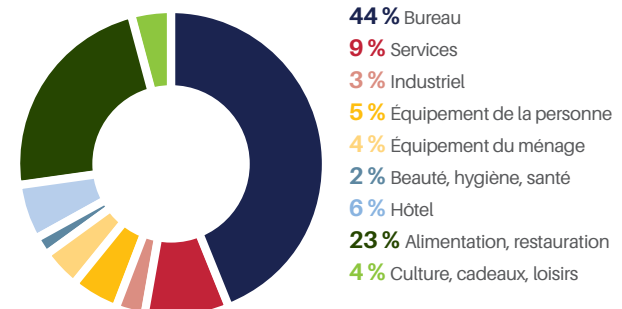
## Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2023 :

- 13 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 53 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2024 et 2026 ;
- 19 % loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2027 et 2029 ;
- 15 % loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2030 et au-delà.

## 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.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 89,68 % pour le quatrième trimestre 2023, en légère hausse par rapport au quatrième trimestre 2022 (89,32 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2023 ressort à 88,60 %, en légère régression par rapport à 2022 (88,71 %).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui en baisse à la fin de l'exercice, à 85,73 % contre 86,23 % en début d'année. En moyenne annuelle, il s'établit à 85,55 % (85,71 % en 2022).

Les taux d'encaissement des loyers des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2023, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 101,9 % et 99,6 %.

## Décomposition des taux d'occupation financiers

1<sup>er</sup> trimestre 2023

**79,97 %**

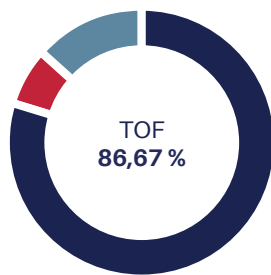
Locaux occupés

**6,70 %**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**13,33 %**

Vacance



3<sup>e</sup> trimestre 2023

**84,01 %**

Locaux occupés

**6,04 %**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**9,95 %**

Vacance



2<sup>e</sup> trimestre 2023

**82,24 %**

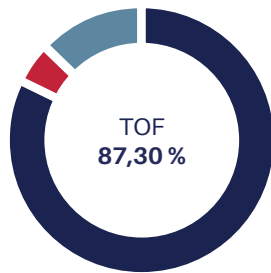
Locaux occupés

**5,06 %**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**12,70 %**

Vacance



4<sup>e</sup> trimestre 2023

**85,22 %**

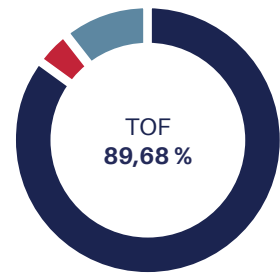
Locaux occupés

**4,46 %**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**10,32 %**

Vacance



## Décomposition du TOF de l'année 2023

**83,09 %**

Locaux occupés

**11,40 %**

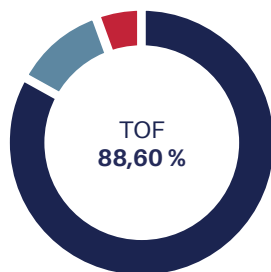
Vacance

**0,18 %**

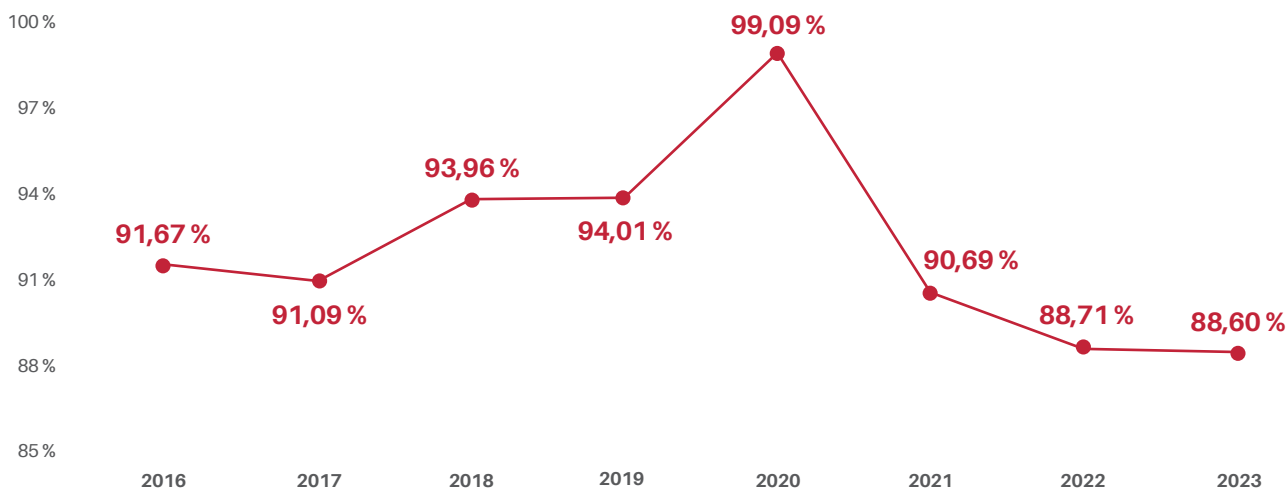
Loyers potentiels sous mise à disposition

**5,33 %**

Franchises, remises



## Évolution des taux d'occupation financiers\* moyens annuels



\* Taux d'occupation moyen de l'année calculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

## Locations et libérations

Les acquisitions réalisées durant l'exercice ont fait passer la surface totale gérée à 229 348 m<sup>2</sup> contre 182 090 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2022 (+26 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 24 %.

L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde négatif de 6 385 m<sup>2</sup> entre les libérations (14 775 m<sup>2</sup>) et les relocations (8 389 m<sup>2</sup>).

Ce sont près de 9 400 m<sup>2</sup> (4 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 8 389 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux) et 1 043 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 24 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 14 775 m<sup>2</sup>, pour un total de loyers de 3,61 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour la moitié sur 3 immeubles de bureaux à Créteil et Paris (9<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup>) et sur un commerce à Herblay.

Parallèlement, 23 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 8 389 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 2,83 M€. Les relocations sont concentrées en loyers pour la moitié sur 3 immeubles de bureaux à Paris (bd Poissonnière), Levallois-Perret et Neuilly-sur-Seine et sur un commerce à Herblay.

Par ailleurs, 4 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 1 043 m<sup>2</sup>, pour un total de loyers en année pleine de 0,43 M€. Les renouvellements sont concentrés en loyers à près de 90 % sur deux immeubles de bureaux, à Paris (bd Poissonnière) et à Bruxelles (Louise Claus).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2023 s'établissent à 32 719 m<sup>2</sup>, en augmentation par rapport à l'année précédente (25 078 m<sup>2</sup>).

Elles représentent une valeur locative de marché de 5,5 M€ contre 4,5 M€ en 2022 et 4,3 M€ en 2021. La vacance est concentrée sur les immeubles de bureaux de Toulouse Blagnac, Créteil et Bruxelles Louise Claus qui représentent un peu plus de la moitié de la vacance totale.

## Travaux

Au cours de l'année 2023, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1,6 M€.

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

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 369 955 € en 2023 (1 173 256 € en 2022). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 0,98 M€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 455 320 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 1 183 300 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2023 un montant total de 2 044 320 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2023, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 268 539 € (628 356 en 2022). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 231 k€.

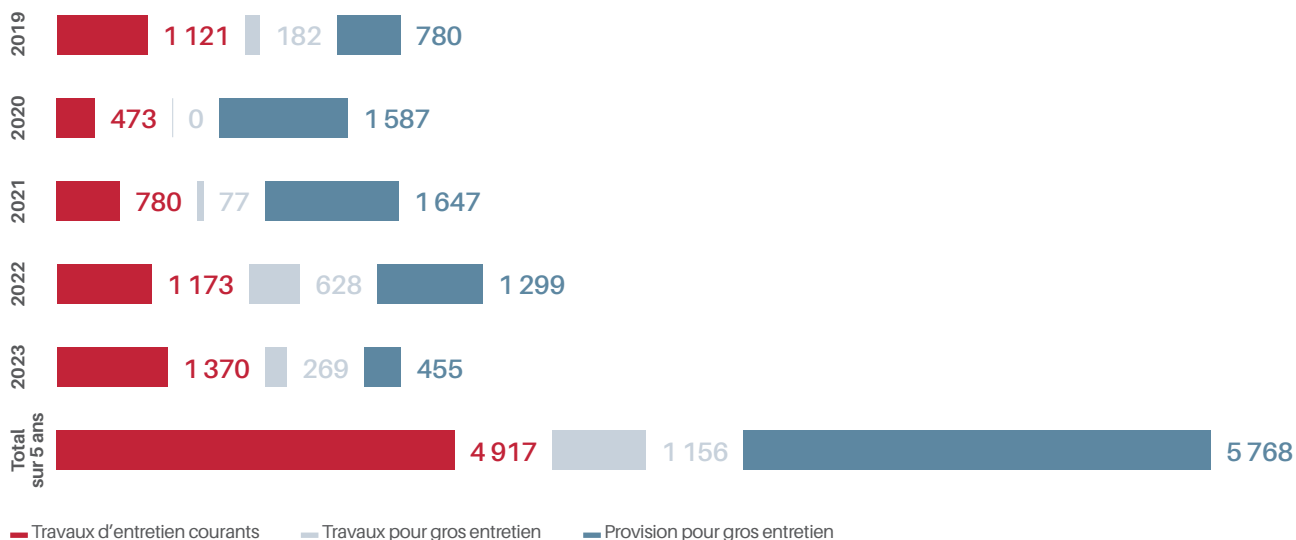
Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2023, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 3 185 343 € (soit un montant net des sorties d'immobilisations de 2 M€).

Ils concernent notamment :

- La Chocolaterie - Levallois-Perret : remise en état du système de chauffage et climatisation pour 1 309 k€ ;
- Tarnos : réfection des toitures pour 160 k€ ;
- Soissons : réfection des toitures pour 140 k€.

## Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



## Les contentieux

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 390 375 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 460 890 €, le solde net de l'exercice 2023 est un produit de 70 516 €.

Au 31 décembre 2023, le cumul des provisions est de 2 741 873 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 1,34 % des loyers facturés (0,82 % au 31 décembre 2022 et -0,08 % au 31 décembre 2021). Les principaux contentieux, qui concernent 3 locataires, représentent 987 k€ provisionnés à 100 %.





## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en hausse sensible de 6,6 M€ (+25 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 33 490 671 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont progressé de 15 % (+4,9 M€), compte tenu des investissements réalisés durant l'exercice, et le résultat financier est en augmentation de +2,8 M€.**

**Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la distribution versée s'établit à 36,97 € (36,00 € en 2022), en progression de 3 % par rapport à 2022 et proche des exercices 2019 à 2021. Le taux de distribution se fixe à 4,15 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,10 %). Le report à nouveau (réserves) demeure solide et représente, en fin d'exercice, près de 6 mois de dernière distribution courante.**

Le résultat de l'année s'élève à 33 490 671 € en augmentation de 6,6 M€ (+25 %) par rapport à l'exercice précédent. Les nouveaux investissements productifs de loyers réalisés durant l'exercice ont stimulé de 15 % les loyers sur les immeubles détenus en direct (+4,2 M€) ainsi que les dividendes des participations contrôlées (+712 k€).

Parallèlement, dans un contexte de taux qui sont redevenus nettement positifs, les revenus financiers, faibles ou inexistantes entre les années 2017 et 2021, s'élèvent à 3 065 186 € (292 065 € en 2022), soit un résultat financier de +2,8 M€, contre -28 k€ en 2022.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 8,40 € pour le premier trimestre puis porté à 8,55 € pour chacun des trois derniers trimestres de l'exercice.

Par ailleurs, au titre du 2<sup>e</sup> trimestre, un prélèvement de 2,92 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2023, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 34,05 € par part (36,00 € en 2022) ;
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 2,92 € (8 % du montant distribué) ;
- soit un montant total distribué de 36,97 € par part, en progression de 3 % par rapport à 2022 et proche du niveau des exercices 2019 à 2021 (37,00 €).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 329 634 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 37,31 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (34,05 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 34,18 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté d'un montant de 0,13 € par part en jouissance, soit pour un total de 109 257 € sur l'exercice.

Conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée Générale du 7 juin 2023, un prélèvement de 16,68 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part nette créée durant l'exercice (soit au total 950 443 €) afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 17 496 982 €, soit 16,79 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2023.

Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2023 une réserve de 5,9 mois de dernière distribution courante (5,6 mois à la fin de l'année 2022) qui permet à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en matière de distribution de revenus, de pouvoir atténuer d'éventuelles tensions ponctuelles.

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<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2023 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 4,15 % (4,07 % en 2022).

À l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,10 % pour 2023.

## Composition du taux de distribution

### Taux de distribution 4,15 %



- Distribution sur résultat courant
- Distribution de plus-value
- Impôts acquittés pour le compte de l'associé

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.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2023 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 2,62 %, 7,93 % et 8,47 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

## L'évolution du prix de la part

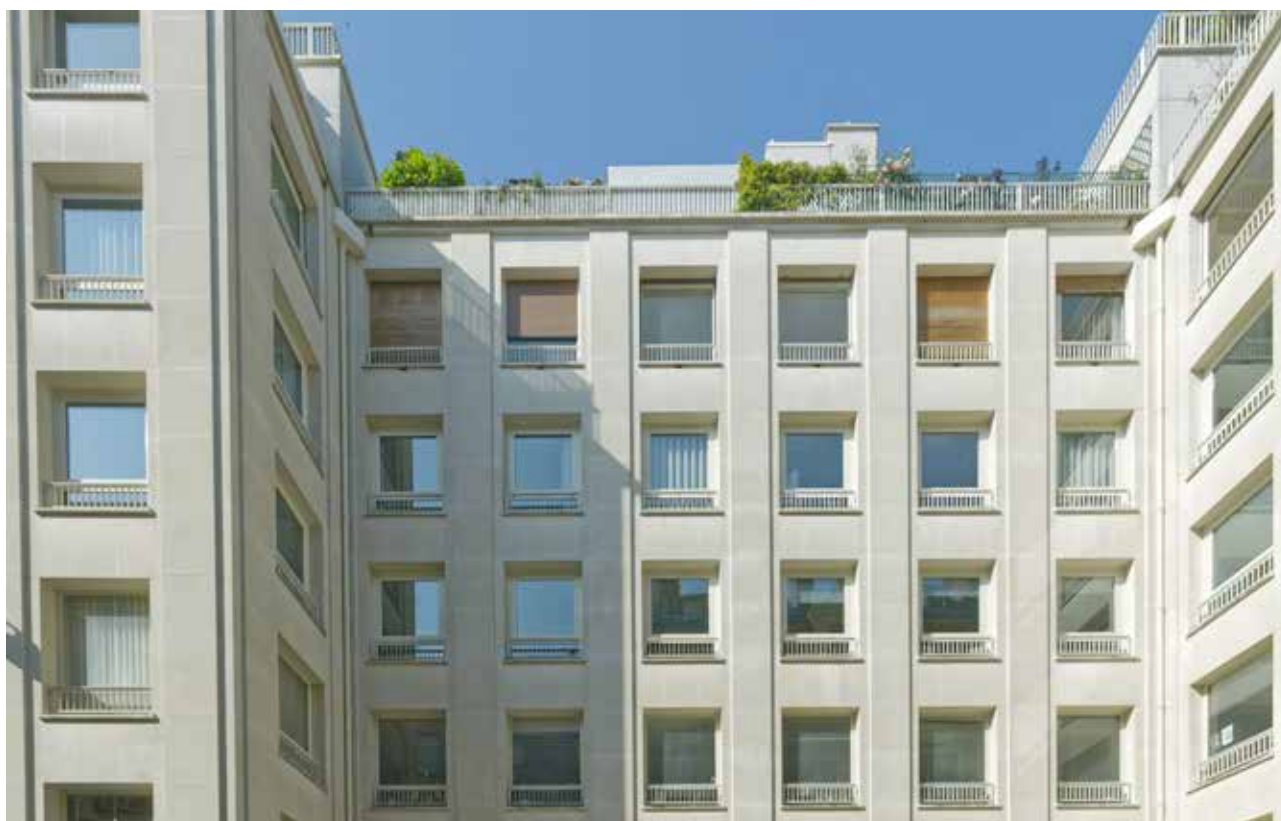
En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités <sup>(2)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2019	875,00	37,00	39,34	894,37	4,50 %	17,43
2020	900,00	37,00	37,41	900,00	4,16 %	19,89
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
<b>2023</b>	<b>900,00</b>	<b>36,97</b>	<b>37,31</b>	<b>895,66</b>	<b>4,15 %</b>	<b>16,79</b>

(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 1<sup>er</sup> janvier de la même année.



## LE MARCHÉ DES PARTS

**En 2023, les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 7 %, représentant un montant de souscriptions net de 51,3 M€. Au 31 décembre 2023, le capital social est de 479,4 M€, pour un plafond statutaire fixé à 600 M€.**

**Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et d'un ajustement concomitant des valorisations, le décalage pouvant exister en fin d'année entre la valorisation du patrimoine et le prix de souscription a été anticipé, ce dernier ayant été ajusté de 900 € à 817 € à compter du 2 octobre 2023.**

Sur l'exercice 2023, 85 446 parts ont été souscrites par 1 727 associés, soit une collecte brute de 76 530 722 €, en baisse de 25 % par rapport à 2022 et 23 % par rapport à 2021. La souscription moyenne est de 44 314 € (50 parts). Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette, concentrée à 70 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, se monte à 51 281 572 €, pour 56 981 parts nouvelles, en baisse de 43 % par rapport à 2022 et 23 % par rapport à 2021.

Au 31 décembre 2023, le capital social de la SCPI est de 479 424 420 €, pour un plafond statutaire fixé à 600 000 000 €. Le capital est réparti entre 27 747 associés et est détenu à hauteur de 74 % par des personnes physiques et de 26 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 20 %.

Le plus gros porteur de parts détient 14 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 29 000 € (38 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2023, les capitaux collectés s'élevaient à 783 043 130 €, en hausse de 7 % par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 36 %.

Une baisse de la valorisation de certains des actifs de la SCPI liée au contexte de marché ayant été constatée lors d'expertises indépendantes diligentées au 30 juin 2023, conformément à une recommandation de l'Autorité des marchés financiers, AEW a été amenée à repositionner le prix de souscription de 900 € à 817 € (-9,2 %) à compter du 2 octobre 2023.

Cela a permis d'anticiper un décalage pouvant exister en fin d'exercice entre la valorisation du patrimoine et le prix de souscription.

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 31/12/2019	Société fermée	759 812	349 513 520	528 870 958
Au 31/12/2020	Société fermée	810 496	372 828 160	574 486 558
Au 31/12/2021	Société fermée	884 427	406 836 420	641 024 458
Au 31/12/2022	Société fermée	985 246	453 213 160	731 761 558
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>Société fermée</b>	<b>1 042 227</b>	<b>479 424 420</b>	<b>783 043 130</b>

## L'évolution du capital

• **Date de création** : 18 novembre 1987

• **Capital initial** : 152 449,02 €

• **Nominal de la part** : 460 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(2)</sup>
2019	349 513 520	152 930 450	759 812	22 779	13 007 444	900,00
2020	372 828 160	45 615 600	810 496	24 443	5 794 403	900,00
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
<b>2023</b>	<b>479 424 420</b>	<b>51 281 572</b>	<b>1 042 227</b>	<b>27 747</b>	<b>5 943 677</b>	<b>817,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

## L'activité du marché secondaire

**En 2023, 28 465 parts détenues par 1 123 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 25 249 150 € en valeur de souscription. Signe notable de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2023, contre 2,4 % du capital au niveau national.**

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 7 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 5 953 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2023, de 2,89 % (1,42 % à fin 2022).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 2,73 % (1,28 % à fin 2022).

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2023 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

## L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retrait en suspens	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en € HT)
2019	16 593	2,82 %	0	74 968
2020	32 702	4,30 %	0	60 559
2021	35 576	4,39 %	0	66 420
2022	12 608	1,43 %	0	57 791
<b>2023</b>	<b>28 472</b>	<b>2,89 %</b>	<b>0</b>	<b>73 950</b>

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

# 02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2022
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	608 059 974	602 610 291	471 750 392	538 044 456
Immobilisations en cours	5 198 575	5 198 575	3 141 544	3 141 544
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretien	-2 044 320	-	-2 772 300	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	175 788 864	130 306 031	136 484 380	119 642 224
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>787 003 092</b>	<b>738 114 897</b>	<b>608 604 016</b>	<b>660 828 224</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	205 589	205 589	194 022	194 022
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	4 583 226	4 583 226	4 629 121	4 629 121
Autres créances	60 158 931	60 158 931	49 973 231	49 973 231
Provisions pour dépréciation des créances	-2 741 873	-2 741 873	-2 812 389	-2 812 389
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	31 070 027	31 086 795	109 958 299	109 958 299
Autres disponibilités	4 843 605	4 843 605	17 448 945	17 448 945
<b>Total III</b>	<b>98 119 505</b>	<b>98 136 274</b>	<b>179 391 229</b>	<b>179 391 229</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-365 513	-365 513	-314 334	-314 334
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-55 575 865	-55 575 865	-4 073 157	1 514 639
Dettes d'exploitation	-76 084 148	-76 084 148	-65 079 890	-65 079 890
<b>Total IV</b>	<b>-132 025 526</b>	<b>-132 025 526</b>	<b>-69 467 381</b>	<b>-63 879 585</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	252 688	252 688
Produits constatés d'avance	-456 718	-456 718	-499 484	-499 484
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	364 014	3 729 292	239 258	0
<b>Total V</b>	<b>-92 704</b>	<b>3 272 574</b>	<b>-7 538</b>	<b>-246 796</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>753 004 367</b>	<b>-</b>	<b>718 520 326</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine <sup>(2)</sup></b>	<b>-</b>	<b>707 498 219</b>	<b>-</b>	<b>776 093 072</b>

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

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

## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	453 213 160	-	26 211 260	479 424 420
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	308 275 300	-	25 070 312	333 345 612
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-81 363 944	-	-14 877 592	-96 241 536
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
	2 902 401	-	-2 979 640	-77 238
<b>Réserves</b>				
	19 056 127	-	0	19 056 127
<b>Report à nouveau</b>				
	21 056 359	-4 619 077	950 443	17 387 724
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
	26 894 603	-26 894 603	0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>				
	-	-	33 490 671	33 490 671
<b>Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup></b>				
	-31 513 680	31 513 680	-33 381 413	-33 381 413
<b>Total général</b>	<b>718 520 326</b>	<b>0</b>	<b>34 484 041</b>	<b>753 004 367</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



## Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	32 412 331	28 186 008
Charges facturées	10 790 152	8 574 230
Produit des participations contrôlées	5 531 444	4 819 667
Produits annexes	2 600 653	726 242
Reprises de provisions pour gros entretien	1 183 300	1 723 650
Reprises de provisions pour créances douteuses	460 890	722 347
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>52 978 771</b>	<b>44 752 144</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-10 790 152	-8 574 230
Travaux de gros entretien	-268 539	-628 356
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 369 955	-1 173 256
Dotations aux provisions pour gros entretien	-455 320	-1 298 944
Autres charges immobilières	-4 564 797	-2 118 302
Dépréciation des créances douteuses	-390 375	-911 944
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-17 839 139</b>	<b>-14 705 032</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>35 139 632</b>	<b>30 047 112</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	199 959	834 544
Transferts de charges d'exploitation	15 883 969	8 157 139
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>16 083 928</b>	<b>8 991 683</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-9 625 569	-10 923 706
Charges d'exploitation de la société	-10 718 850	-1 151 037
Diverses charges d'exploitation	-14 016	-12 002
Dotations aux provisions d'exploitation	-251 138	-29 250
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-20 609 573</b>	<b>-12 115 995</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-4 525 645</b>	<b>-3 124 311</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	3 065 186	292 065
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>3 065 186</b>	<b>292 065</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-250 478	4 134
Autres charges financières	0	-324 396
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>-250 478</b>	<b>-320 262</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>2 814 708</b>	<b>-28 198</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	62 753	0
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>62 753</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	-777	0
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-777</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>61 975</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>33 490 671</b>	<b>26 894 603</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Règles et méthodes comptables

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

## Faits significatifs de l'exercice

Durant l'année 2023, la SCPI a fait plusieurs acquisitions :

- un CC PASSY PLAZA pour 46 533 954 € en indivision, soit 50/129<sup>e</sup> ;
- un hôtel Marriott à Roissy-CDG pour 42 064 584 € ;
- un CC Rivas Futura en Espagne pour 13 751 345 €, en indivision, soit 14/75<sup>e</sup> ;
- un CC Vistahermosa en Espagne pour 10 704 482 €, en indivision, soit 11/57<sup>e</sup> ;
- la Quote-part restante de La Chocolaterie à Levallois-Perret pour 23 025 000 €.

Elle n'a cédé aucun immeuble sur l'exercice.

## 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 propres 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 2023.

## 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 est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignations au tribunal.

## Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

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

## 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 7 312,05 € 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 2023, le montant total tiré est de 50 000 000 €.

## Frais financiers

Les lignes de crédit ont généré 648 472,22 € d'intérêts créditeurs et 125 722,23 € de commission de non-utilisation.

## Événements postérieurs à la clôture

Le taux d'inflation en 2023 se maintient à un niveau assez élevé (4,9 %).

Le taux de refinancement de la BCE a été relevé pour la dixième fois depuis juillet 2022, ce qui le porte à 4,50 % en 2023.

Les taux d'emprunt en 2023 se sont situés entre 4 et 4,50 %. Ces faits ont mécaniquement eu un effet baissier de la valeur d'expertise.

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	471 915 298	136 744 606	435 024	608 224 880
Garanties locatives	-164 906	0	0	-164 906
Immobilisations en cours	3 141 544	3 185 343	1 128 313	5 198 575
<b>Total</b>	<b>474 891 936</b>	<b>139 929 949</b>	<b>1 563 337</b>	<b>613 258 549</b>

## Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	194 022	35 593	24 027	205 589
Dépôts et cautionnements versés	194 022	35 593	24 027	205 589
<b>Total</b>	<b>194 022</b>	<b>35 593</b>	<b>24 027</b>	<b>205 589</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2023 (en €)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin de l'exercice 2023
Immobilisations en cours de construction	3 141 544	3 185 343	1 128 313	5 198 575
<b>Total</b>	<b>3 141 544</b>	<b>3 185 343</b>	<b>1 128 313</b>	<b>5 198 575</b>

## Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	175 788 864	130 306 031	136 484 380	119 642 224
<b>Total général</b>	<b>175 788 864</b>	<b>130 306 031</b>	<b>136 484 380</b>	<b>119 642 224</b>

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 179 742 parts sociales dans la SCI 129, avenue Charles de Gaulle.

Le capital social de la SCI 129, avenue Charles de Gaulle est fixé à la somme de 11 797 430 €, il est divisé en 1 179 743 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 SCI TOUR PRISMA.

Le capital social de la SCI 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 CLARITY.

Le capital social de la SCI CLARITY est fixé à la somme de 7 694 000 €, il est divisé en 7 694 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 738 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 8 est fixé à la somme de 3 476 000 €, il est divisé en 3 476 parts sociales.

	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI 129, av. C. de Gaulle	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 8
Année d'acquisition	2020	2016	2015 & 2023	2018	2021
Pourcentage de détention	50 %	100 %	38,28 %	11,37 %	50 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux Boulogne-Billancourt (92)	Immeuble Neuilly-s/Seine (92)	Monoprix France	Tour Prisma La Défense (92)	79, cours Vitton Lyon (69)
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	38 470 000	32 543 100	63 777 477	24 247 790	16 750 496
Compte courant	0	0	0	0	0
Droits d'enregistrement	0	812 421	3 287 406	749 429	0
Coûts d'acquisition	38 470 000	33 355 521	65 187 176	24 997 247	16 750 496
Actif net réévalué	21 182 768	24 777 325	62 105 519	12 594 501	9 645 919



## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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.

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	M <sup>2</sup> pondérés
Toulouse - Blagnac	31000	Osmose - Zac Andromède	PR	13 044
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 2 et 3	PR	1 406
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	1 061
Paris	75004	42, quai Henri IV	P	419
Paris	75014	12, rue de Cabanis	P	945
Paris	75014	31/35, rue Froidevaux	P	1 071
Paris	75016	4, rue de Longchamp	P	390
Montigny-le Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 384
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	3 147
Levallois-Perret	92300	79/83, rue Baudin	IDF	3 142
Antony	92000	32, avenue de la Division Leclerc	IDF	621
Noisy-le-Grand	93000	1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris	IDF	6 542
Saint-Ouen	93000	78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 017
Créteil	94000	23/27, rue Olof Palme	IDF	4 238
<b>Total bureaux</b>				<b>63 316</b>
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 Actimart de la Rize Bât B.C.D	PR	5 361
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 Actimart de la Rize Bât. E	PR	1 633
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	3 869
Nanterre	92000	21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 582
Boulogne-Billancourt	92000	13, rue Louis Pasteur	IDF	3 183
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 571
Villepinte	93000	66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044
Roissy-en-France	95000	165, rue de la Belle Étoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 091
<b>Total bureaux - activités</b>				<b>29 637</b>
Paris	75007	11, rue de Grenelle	P	346
Paris	75008	Arcades des Champs-Élysées	P	469
Paris	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P	5 627
<b>Total bureaux - commerces</b>				<b>6 442</b>
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	1 197
Pont-Audemer	27000	3, impasse des Burets	PR	1 760
Dreux	28000	Avenue du Général Leclerc	PR	1 252
Tarnos	40000	Centre Commercial de la Plage, avenue Julien Grimau	PR	1 025
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR	883

(1) P : Paris ; RP : Région parisienne ; PR : Province.



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.

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
2014	22 177 035	35 432	22 212 467	22 212 467
1985	1 250 082	103 673	1 353 755	1 265 217
1986	1 067 143	103 377	1 170 520	1 121 031
1986	1 433 021	32 210	1 465 230	1 465 230
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
1987	3 201 429	11 762	3 213 192	3 210 443
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	260 545	1 831 656	1 831 656
1986	1 680 281	-	1 680 281	1 680 281
2019	24 021 841	-	24 021 841	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	22 253 000	168 045	22 421 045	22 421 045
2023	23 025 000	-	23 025 000	-
1993	1 250 082	-	1 250 082	1 250 082
1988	9 487 340	338 645	9 825 984	9 814 903
1990	5 737 548	231 566	5 969 114	5 972 083
1987	4 863 124	126 420	4 989 544	4 983 612
	<b>197 798 671</b>	<b>4 974 604</b>	<b>202 773 275</b>	<b>179 593 455</b>
1989	3 603 542	95 308	3 698 850	3 698 850
1990	1 107 238	-	1 107 238	1 107 238
1993	1 524 490	12 854	1 537 344	1 537 344
1991	242 072	-	242 072	242 072
1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465
1987	2 027 572	136 344	2 163 916	2 126 916
1989	11 902 374	1 055 165	12 957 539	12 957 539
1990	1 097 633	-	1 097 633	1 097 633
1990	884 204	68 850	953 054	953 054
1991	3 145 531	144 528	3 290 060	3 290 060
1988	3 353 878	-	3 353 878	3 353 878
	<b>32 089 965</b>	<b>1 899 086</b>	<b>33 989 050</b>	<b>33 952 050</b>
1989	1 737 461	-	1 737 461	1 737 461
2007	4 250 000	33 744	4 283 744	4 263 498
2014	49 437 606	-	49 437 606	49 437 606
	<b>55 425 067</b>	<b>33 744</b>	<b>55 458 812</b>	<b>55 438 565</b>
1992	818 143	-	818 143	818 143
2001	335 388	-	335 388	335 388
2003	262 212	-	262 212	262 212
2015	4 517 262	-	4 517 262	4 517 262
1992	980 254	-	980 254	980 254
2007	1 985 000	-	1 985 000	1 985 000
1993	1 225 839	-	1 225 839	1 225 839
2004	711 000	-	711 000	711 000
1992	914 694	-	914 694	914 694

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	M <sup>2</sup> pondérés
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 154
Metz - Semecourt	57210	Zac Euromoselle	PR	3 477
Fouquières-lès-Béthune	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	231
Paris	75015	20/22, rue Saint-Amand	P	213
Paris	75016	Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy	P	13 471
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	11 085
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
<b>Total commerces</b>				<b>64 966</b>
Roissy-en-France	95700	5, allée du verger	IDF	16 894
<b>Total hôtels</b>				<b>16 894</b>
Madrid (Espagne)	28521	Rivas Futuras Retail Park		49 026
Alicante (Espagne)	03015	Vistahermosa Retail Park		47 185
<b>Total commerces zone euro (hors France)</b>				<b>96 211</b>
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E	14 948
<b>Total bureaux zone euro (hors France)</b>				<b>14 948</b>
<b>Total immobilisations en cours bureaux</b>				<b>-</b>
<b>Total général</b>				<b>292 414</b>

(1) P : Paris ; RP : Région parisienne ; PR : Province.

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
1992	853 715	-	853 715	853 715
2015	5 172 714	-	5 172 714	5 172 714
2003	1 478 755	-	1 478 755	1 478 755
2007	292 850	-	292 850	292 850
1996	884 204	-	884 204	884 204
2020	42 815 589	-	42 815 589	42 815 589
1997	655 531	-	655 531	655 531
2007	614 003	-	614 003	614 003
2000	548 816	-	548 816	548 816
2000	274 408	-	274 408	274 408
2023	46 533 954	-	46 533 954	-
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	-	62 841 882	62 841 882
1997	1 371 364	-	1 371 364	1 371 364
2001	381 123	-	381 123	381 123
2019	31 155 114	-	31 155 114	31 155 114
	<b>217 945 549</b>	-	<b>217 945 549</b>	<b>171 411 594</b>
2023	42 064 584	-	42 064 584	-
	<b>42 064 584</b>	-	<b>42 064 584</b>	-
2023	13 751 345	-	13 751 345	-
2023	10 704 482	-	10 704 482	-
	<b>24 455 826</b>	-	<b>24 455 826</b>	-
2015	30 476 094	896 784	31 372 878	31 354 728
	<b>30 476 094</b>	<b>896 784</b>	<b>31 372 878</b>	<b>31 354 728</b>
	<b>2 710 144</b>	<b>2 488 431</b>	<b>5 198 575</b>	<b>3 141 544</b>
	<b>602 965 900</b>	<b>10 292 650</b>	<b>613 258 549</b>	<b>474 891 936</b>

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	4 583 226	4 509 121	Emprunt	50 000 000	0
Créances locataires Factures à établir	0	120 000	Intérêts courus sur emprunt	135 382	-37 536
			Dépôts reçus	5 440 482	4 110 693
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>4 583 226</b>	<b>4 629 121</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>55 575 865</b>	<b>4 073 157</b>
Créances fiscales	10 026 182	5 643 541	Locataires créditeurs	4 610 273	2 469 029
Fournisseurs débiteurs	500	526 418	Provisions charges locatives	3 130 742	4 006 431
Syndics	40 848 870	32 521 156	Fournisseurs	6 479 692	5 088 798
Autres débiteurs	9 283 378	11 282 116	Dettes fiscales	13 752 933	7 795 908
<b>Autres créances</b>	<b>60 158 931</b>	<b>49 973 231</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>27 973 641</b>	<b>19 360 165</b>
Provisions pour locataires douteux	-2 741 873	-2 812 389	Autres dettes d'exploitation	32 406 491	30 943 906
			Associés	15 704 016	14 775 820
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-2 741 873</b>	<b>-2 812 389</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>48 110 507</b>	<b>45 719 725</b>
<b>Total général</b>	<b>62 000 284</b>	<b>51 789 963</b>	<b>Total général</b>	<b>131 660 013</b>	<b>69 153 047</b>

## État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Gros entretien	2 772 300	455 320	934 997	248 303	2 044 320
Risques et charges	314 334	251 138	199 959	0	365 513
Créances douteuses	2 812 389	390 375	(43 299)	504 190	2 741 873
<b>Total</b>	<b>5 899 023</b>	<b>1 096 833</b>	<b>1 091 656</b>	<b>752 493</b>	<b>5 151 706</b>

## Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023 (en €)

Montant provision 01/01/2023	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		Montant provision 2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	
2 772 300	0	0	455 320		1 183 300	2 044 320
	0	455 320		1 183 300		

	Montant provision 01/01/2023	Durée	Montant provision 31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur 2023	1 183 300	-	0
Dépenses prévisionnelles sur 2024	798 544	5	128 300
Dépenses prévisionnelles sur 2025	245 928	4	176 240
Dépenses prévisionnelles sur 2026	476 752	3	792 840
Dépenses prévisionnelles sur 2027	67 776	2	784 800
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	1	162 140
<b>Total</b>	<b>2 772 300</b>	<b>-</b>	<b>2 044 320</b>

## Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	57 576	91 312
Solde de charges de reddition	1 117 599	90 309
Charges sur locaux vacants	1 577 479	1 554 657
Travaux - Remise en état	1 369 955	1 173 256
Charges non récupérables	1 307 954	339 684
Pertes sur créances irrécouvrables	504 190	42 339
Dotations pour créances douteuses	390 375	911 944
<b>Total des charges immobilières non récupérables</b>	<b>6 325 127</b>	<b>4 203 502</b>

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	4 277 213	4 356 863
Charges immobilières refacturables	5 333 715	3 810 789
Autres charges refacturables	1 179 224	406 579
<b>Total des charges immobilières récupérables</b>	<b>10 790 152</b>	<b>8 574 230</b>

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	29 632	30 007
Honoraires Experts immobiliers	64 680	25 414
Honoraires Dépositaire	82 030	83 892
Cotisations	3 312	-
Frais d'acquisition des immeubles	9 831 027	-
Frais de cession des immeubles	-	203 483
Autres frais	221 970	290 929
Contribution économique territoriale	156 564	271 987
Impôt sur les revenus belges	246 068	245 324
Impôt sur les revenus espagnols	83 566	-
<b>Total des honoraires &amp; autres frais</b>	<b>10 718 850</b>	<b>1 151 037</b>

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	2 016	2
<b>Total diverses charges d'exploitation</b>	<b>14 016</b>	<b>12 002</b>

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commission de gestion	3 576 726	2 981 049
Commissions sur arbitrages	105 166	8 940
Commissions de souscription	5 943 677	7 933 716
<b>Total des commissions de la Société de gestion</b>	<b>9 625 569</b>	<b>10 923 706</b>

## Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunt à taux fixe</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux variable</b>	-	50 000 000	-	50 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	50 000 000	-	50 000 000
<b>Total</b>	-	<b>50 000 000</b>	-	<b>50 000 000</b>

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2023	Exercice 2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	50 000 000	-
<b>Total</b>	<b>50 000 000</b>	-

## Financement 2023 (en €)

Au 31/12/2023, cet emprunt a été utilisé comme suit :	
Montant tiré au 31/12/2023	50 000 000
Intérêts sur tirage	-648 472
Commissions de non-utilisation	125 722
Étalement du CAP	364 014
Intérêts swap	0
Facilité de caisse	0

## Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesses de vente	1 500 000	0
<b>Engagements reçus</b>		
Emprunt non utilisé	0	23 000 000
Contrat de CAP	50 000 000	50 000 000
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	7 175 688	8 925 455

## 03 - LES AUTRES INFORMATIONS

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	44,32	54,10 %	42,43	73,58 %	36,35	69,96 %	33,03	68,54 %	35,73	58,79 %
Produits financiers avant P.L.	5,74	7,00 %	3,89	6,75 %	5,82	11,20 %	5,84	12,12 %	8,77	14,43 %
Produits divers	31,88	38,91 %	11,34	19,68 %	9,79	18,85 %	9,32	19,34 %	16,27	26,78 %
<b>Total</b>	<b>81,94</b>	<b>100,00 %</b>	<b>57,66</b>	<b>100,00 %</b>	<b>51,96</b>	<b>100,00 %</b>	<b>48,19</b>	<b>100,00 %</b>	<b>60,77</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	27,55	33,62 %	11,76	20,39 %	13,38	25,75 %	12,45	25,83 %	9,82	16,16 %
Commission sur arbitrage	0,20	0,24 %	0,00	0,00 %	0,04	0,08 %	0,03	0,07 %	0,00	0,00 %
Autres frais de gestion	11,07	13,52 %	5,56	9,65 %	1,87	3,60 %	1,69	3,53 %	11,21	18,45 %
Entretien du patrimoine	2,21	2,69 %	0,63	1,08 %	1,07	2,05 %	2,06	4,27 %	1,67	2,75 %
Charges locatives non récupérables	2,34	2,86 %	2,68	4,65 %	3,11	5,99 %	2,42	5,02 %	4,66	7,66 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>43,37</b>	<b>52,93 %</b>	<b>20,64</b>	<b>35,77 %</b>	<b>19,47</b>	<b>37,47 %</b>	<b>18,65</b>	<b>38,72 %</b>	<b>27,36</b>	<b>45,02 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux	-0,12	-0,15 %	0,98	1,69 %	0,76	1,45 %	-1,44	-2,99 %	-0,95	-1,56 %
Autres	1,19	1,45 %	1,02	1,77 %	0,11	0,21 %	0,25	0,52 %	0,18	0,31 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,06</b>	<b>1,30 %</b>	<b>2,00</b>	<b>3,47 %</b>	<b>0,87</b>	<b>1,67 %</b>	<b>-1,19</b>	<b>-2,47 %</b>	<b>-0,77</b>	<b>-1,25 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>44,43</b>	<b>54,23 %</b>	<b>22,63</b>	<b>39,24 %</b>	<b>20,33</b>	<b>39,14 %</b>	<b>17,46</b>	<b>36,25 %</b>	<b>26,59</b>	<b>43,77 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>37,51</b>	<b>45,79 %</b>	<b>35,03</b>	<b>60,76 %</b>	<b>31,63</b>	<b>60,89 %</b>	<b>30,73</b>	<b>63,77 %</b>	<b>34,18</b>	<b>56,23 %</b>
Variation du report à nouveau	1,51	1,86 %	2,63	4,58 %	1,63	3,16 %	-5,27	-10,92 %	0,13	0,23 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	43,94 %	32,40	56,19 %	30,00	57,74 %	36,00	74,72 %	34,05	56,03 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	43,93 %	32,40	56,19 %	30,00	57,73 %	36,00	74,71 %	33,33	54,84 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 590 494 parts pour l'exercice 2019, 755 460 parts pour l'exercice 2020, 801 548 parts pour l'exercice 2021, 875 380 pour l'exercice 2022 et 980 088 pour l'exercice 2023.

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

## Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'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. 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 »)

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

- rémunérations fixes 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (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 : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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

## Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation.

**Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :**

- **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-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.

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

<b>Levier selon méthode brute</b>	=	109 %
<b>Levier selon méthode engagement</b>	=	107 %

## 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



# INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

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 ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé <b>des investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ___ %	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de <b>46,3 %</b> d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé <b>des investissements durables ayant un objectif social</b> : ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, <b>mais n'a pas réalisé d'investissements durables</b>

### 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 en France de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Toutes les nouvelles acquisitions en France ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, 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**

100 % des nouvelles acquisitions ont fait 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 ont été définis ;

- **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 2023. En effet, la mise en place des plans d'action, les acquisitions et l'évolution des valeurs d'expertises ont fait augmenter la note moyenne initiale de 1 point ;

- 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 baissé durant l'année 2023. En effet, l'actualisation des valeurs d'expertises et les acquisitions ont fait baisser la note moyenne initiale de 0,4 point.

L'écart entre la note du portefeuille et les mouvements de note des poches « Best in class » et « Best in progress » a pour raison les mouvements de valeurs. Les actifs « Best in class » (actifs avec les meilleures notes ESG) ont subi de manière homogène les plus fortes baisses en valorisation en comparaison des actifs « Best in progress ». Les actifs « Best in class » sont également les actifs les plus importants en valeur du fonds.

● **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 ?**

Thème	Indicateur	Valeur 2022	Unité	Valeur 2023	Unité
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique*	38	%	83	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique*	38	%	83	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques*	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1**	NA (pas d'acquisition 2022)	%	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini**	NA (pas d'acquisition 2022)	%	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Manage	85,73	%	87,66	%
	Notation ESG du portefeuille	42,1/100	Note/100	41,7/100	Note/100

\*Hors actifs non-soumis au DRT.

\*\*Uniquement pour les actifs acquis en 2023.

**... 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 partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Les objectifs d'investissements durables de ce produit financier étaient :

- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économiques permettant de réduire les consommations d'eau : **20 % de la totalité des investissements.**

Au 31 décembre 2023, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **46,3 % de la totalité des investissements** décomposés comme suit :

- actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **45,8 % de la totalité des investissements ;**
- actifs alignés à la Taxonomie Objectif Atténuation : **0,5 % de la totalité des investissements.**

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économiques contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Au cours de la période, il a été confirmé que les nouvelles acquisitions disposent d'équipements hydro-économiques.

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

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

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

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudice important » défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus des due diligences de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- 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).

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et définit donc un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.

La réalisation des objectifs d'investissements durables correspondant aux équipements hydro-économiques ne porte pas préjudice à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social. En effet, ces équipements permettent d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et n'ont pas d'impact sur la biodiversité. Ils n'ont pas d'impact sur le plan social. Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé l'installation des systèmes hydro-économiques sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question suivante).

Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé les travaux d'amélioration énergétique sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question suivante).

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

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 Property Management.

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

Durant l'année 2023, 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.

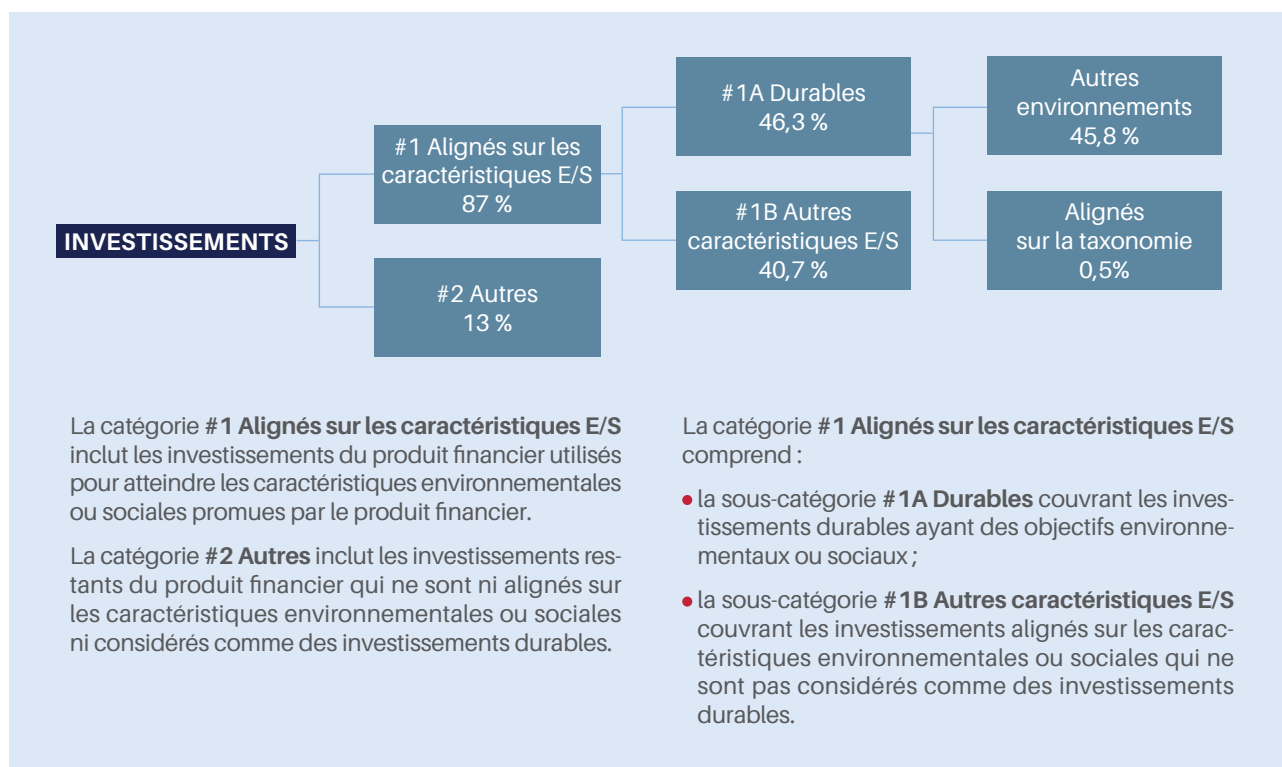
Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

**Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris 16 <sup>e</sup> - Passy Plaza	Commerce	5,99 %	France
Paris CDG - Marriott	Hôtel	5,16 %	France
Rivas Futura	Commerce	1,75 %	Espagne
Vistahermosa	Commerce	1,44 %	Espagne

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

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **87 %**, 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 : **46,3 %** ;
  - actifs équipés de système hydro-économiques : **45,8 %** ;
  - actifs alignés à la Taxonomie Objectif Atténuation : **0,5 %**.
- 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 : **40,7 %**.

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

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

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

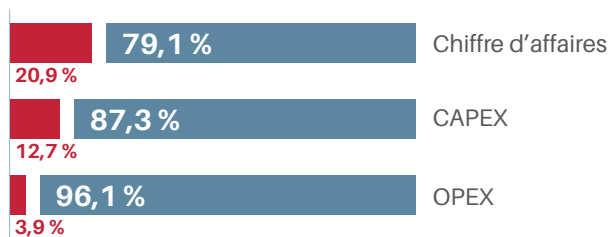
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE <sup>(1)</sup> ?

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

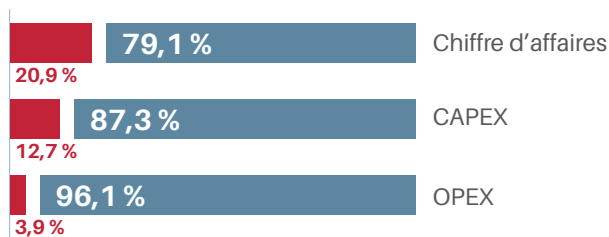
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE. L'ensemble des critères 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 rouge 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 totaux.

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

#### Quelle était la part des 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 2023, seuls les actifs alignés sur l'objectif Atténuation sont pris en compte. Pour la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, 1 actif est aligné sur l'objectif Atténuation soit 0,5 % au 31 décembre 2023.

#### Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE de ce produit financier est de 45,8 % de la totalité des investissements.

#### 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 existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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 respecter 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 système de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation éventuellement d'audits énergétiques ;
- à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG ;
- définition si besoin 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 durable ?

Non applicable.

#### En quoi l'indice de référence différerait-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 indices de l'objectif d'investissement durable ?

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.

# DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

## Tableau 1 - Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Acteur des marchés financiers : SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION - LEI : 969500PO299T0UOYAT35

### Résumé

LA SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique ;
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

### Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

## Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences année 2023	Incidences année 2022	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	3,38 %	0,09 %	Acquisition de 2 actifs rattachés à un centre commercial possédant une station essence	-
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	96,25 %*	95,13 %*	Acquisition de 4 actifs présentant des DPE C et D. S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant ce qui explique le faible 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 <sup>2</sup> un objectif d'économie d'énergie de 40 % à 2030 est fixé

\* Taux de couverture réel : 54 % (n-1 : 39,41 %) des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

### **Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- 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.

### **Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

### **Politiques d'engagement**

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

### **Références aux normes internationales**

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

### **Comparaison historique**

Non applicable.



Tableau 2 - Indicateurs climatiques et autres indicateurs liés à l'environnement supplémentaires

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Incidences année 2023	Incidences année 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
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 %*	60,62 %*	-	-

\* Taux de couverture réel : 97,6 % (2022 : 97,10 %) des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.



# INFORMATIONS REQUISES PAR LA LOI N° 2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

## Stratégie d'alignement de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION 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 m<sup>2</sup> 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 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. En termes d'encours, cela correspond à 90 % 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

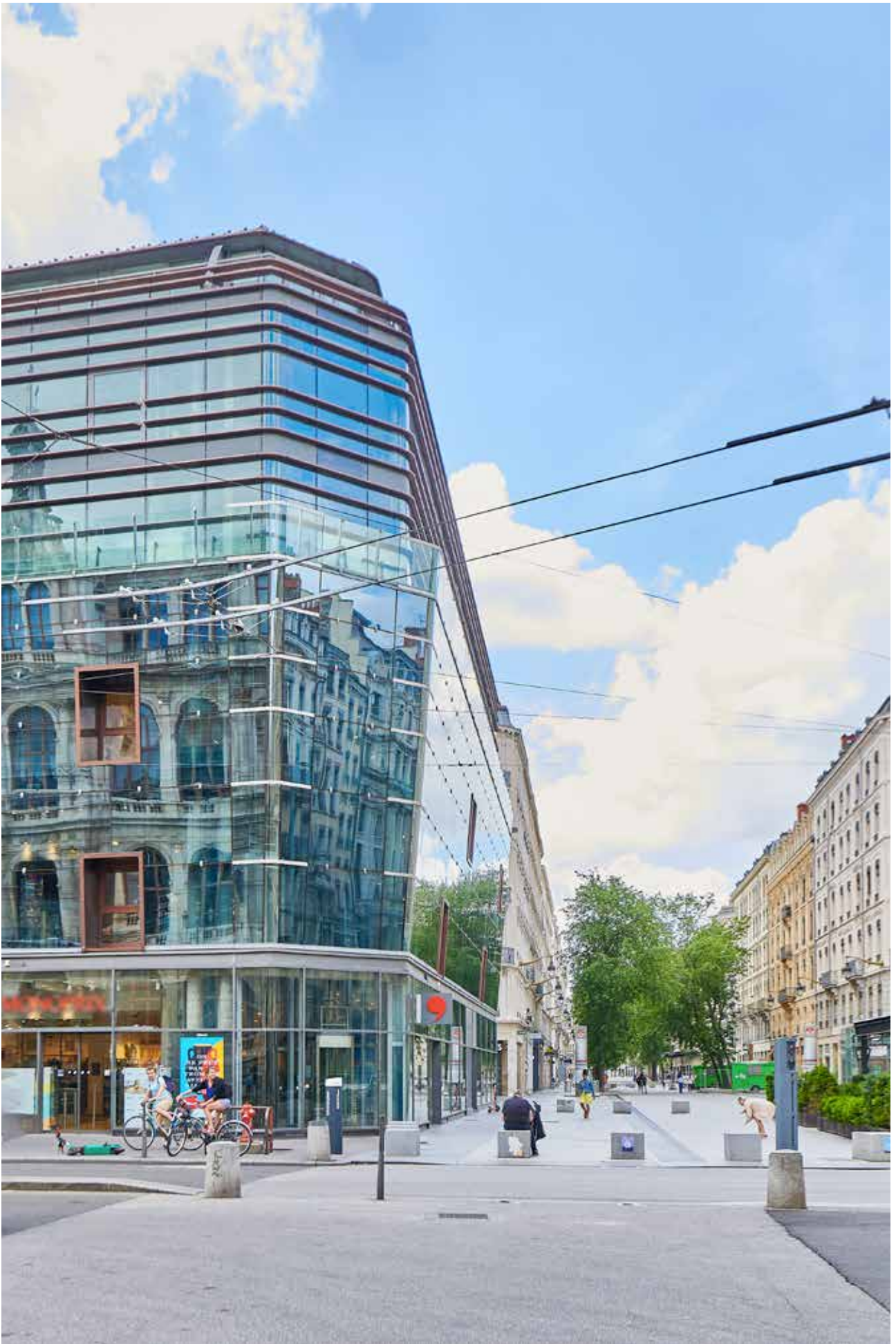
- monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion ;
- contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

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**

Catégorie	Risque	Nature du risque et impact	Caractères						Horizon temporel	Fréquence de revue	Facteurs de risques	Secteur économique	Zone géographique
			Actuel	Émergeant	Exogène	Endogène	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	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	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	20 ans	Annuel		Toute typologie	Toutes
Risques de transition	ICPE	Les non-conformités peuvent remettre en cause l'arrêté d'exploiter et donc la valeur de l'actif	×		×	×	continu	faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Énergie	Des performances faibles peuvent nécessiter des actions d'amélioration coûteuses, des pénalités, ou des taxes	×			×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO <sub>2</sub>	Dito	×	×		×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	Dito		×		×	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM,	Toute typologie	Toutes
	Transports	Dito		×	×		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	Dito		×		×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Santé	Dito		×		×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	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	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie
Plomb		Dito	×				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
Bruit		Dito	×				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
ICPE		Dito	×				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Déchets		Dito	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Eau		Dito	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Énergie		En raison des impacts du dérèglement climatique, il y a un risque de contentieux en cas de performance faible	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
CO <sub>2</sub>		Dito	×	×			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Biodiversité		En cas de dégradation de la biodiversité, l'actif s'expose à des risques de contentieux	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Transports		Un actif inaccessible par les transports ou générant un flux de véhicules importants s'expose à des risques de contentieux	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Bien-être		Des impacts négatifs sur la santé et le bien-être des occupants exposent l'actif à un risque de contentieux	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Santé		Dito	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques / O : Occupants / SC : Société civile  
ONG : Organisation Non Gouvernementale / R : Riverains

Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences du référentiel du label ISR et de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

### Pondération des critères ESG pris en compte dans l'audit ESG

Pilier	Critères	Poids dans la note ESG globale
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	6 %
	Déchets	8 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- risques physiques : gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé ;
- risques de transition : impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire ;
- risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire.

#### c) Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Le cadre de gestion des risques est revu annuellement.

#### d) Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la Société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mise en place si nécessaire de mesures correctives.

#### e) Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'action ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution des sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Les budgets ESG au titre des 3 prochaines années s'élèvent à 2 166 614 €, comprenant le coût des plans d'action ESG ainsi que les honoraires du consultant assurant le suivi de la labélisation ISR du fonds.

#### f) Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques, notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

### Critères méthodologiques

#### a) Qualité des données utilisées

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques, des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulations thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la Société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développée. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

#### b) Risques liés au changement climatique

Pour l'instant ce critère n'est pas adressé par cette SCPI.

#### c) Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- la destruction de la biodiversité lors de projets de constructions, chantiers et aménagements réalisés ;
- la destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols ;
- la pollution des sols, de l'air, de l'eau ;
- des pollutions lumineuses ou sonores.

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

Pour les actifs existants, notre grille ESG contient une rubrique biodiversité qui permet d'évaluer la quantité, la qualité, les modes de gestion de la biodiversité et d'améliorer ces critères tant sur les parties communes que sur les parties privatives. En ce qui concerne la chaîne de valeur, notre action en faveur de la biodiversité s'étend, à l'aide de la grille ESG, aux locataires et aux sociétés en charge du jardinage dans le cas où elles relèvent d'AEW.

## 04 - 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 contrôles permanents, 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.



# 05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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 2023.**

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

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

## Arbitrages et investissements

La politique d'arbitrage a marqué une pause au cours de l'année 2023 en raison du ralentissement du marché immobilier et de la baisse des prix. La SCPI n'étant pas contrainte par un taux d'endettement excessif ou par des demandes de retraits il a été décidé de limiter les ventes d'immeubles dans l'attente d'une période plus opportune pour procéder aux cessions. La Société de gestion nous a présenté les possibles ventes d'actifs et a systématiquement sollicité notre avis. Le compte de plus-value a été soldé en 2023 et distribué, ce qui s'est traduit par un versement de 2,92 € par part.

Les investissements ont représenté depuis 2015 un total de 600 M€ à mettre en perspective avec la valeur vénale de la SCPI de 738 M€. Il est à noter que la Société de gestion a investi pour le compte de la SCPI en 2023 180 M€ dans des actifs diversifiés et de grande qualité. La pause dans les investissements sur l'année 2022 nous a permis de faire des investissements opportunistes en 2023. Il restait en fin d'année 2022 un solde à investir de 91 M€. Dans le contexte économique actuel de l'augmentation des taux et de la baisse de la valeur des actifs, ce solde à investir en 2022 a été profitable à la SCPI.

## Valeur du patrimoine et valeur des parts

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023, résultant des expertises réalisées, s'établit à 738 M€ contre 660 M€ au 31 décembre 2022. Il est à noter une augmentation du taux d'endettement à 9,5 % ce qui reste très raisonnable.

La valeur de réalisation par part au 31 décembre 2023, à 678,83 € s'est dépréciée de 13,82 % par rapport à l'exercice précédent, dans le contexte macroéconomique d'aug-

mentation des taux et de baisse des valeurs des actifs. Il est aussi important de prendre en compte la dépréciation des actifs acquis par la SCPI les années précédentes à des rendements faibles. Cette baisse de valeur doit être considérée dans le cadre d'un marché immobilier en net recul. Par ailleurs, dans ce contexte de la baisse des valorisations des biens, le prix de la part a également régressé de 9,22 %.

## Le marché des parts

La collecte, s'élève à 51 M€ en 2023. L'ensemble des fonds collectés a été investi. Les souscriptions ont conduit à la création de 56 981 nouvelles parts marquant en cette année difficile pour l'immobilier le fort dynamisme de la SCPI. Le marché des parts a fonctionné normalement sur l'année 2023 avec un taux de rotation de 2,89 %. Au 31 décembre 2023 aucune part n'est en attente de retrait. Ces éléments témoignent de manière significative de la confiance des associés et des nouveaux investisseurs.

## Résultat de l'exercice 2023

La distribution annuelle s'est élevée à 36,97 € par part dont 2,92 € de plus-value par part, procurant une rémunération de 4,52 % par rapport à la valeur du marché au 31 décembre 2023. Le report à nouveau a été revalorisé de 0,11 € pour passer à 16,79 €.

Le résultat s'est nettement amélioré sur l'année 2023 à 34,18 € par part contre 30,73 € en 2022. Le résultat 2023 s'inscrit dans le cadre d'une amélioration des rendements locatifs liée à l'inflation et au renouvellement des actifs de la SCPI.

Le Conseil de surveillance, attentif au Taux d'Occupation Financier, a constaté une stabilisation après les fortes variations depuis 2019. Ce taux a été en moyenne de 88,6 %. L'immeuble de Blagnac vide depuis 2020 pèse lourdement sur le résultat et concentre nos préoccupations. Dans le contexte actuel du marché immobilier, qui n'est pas favorable aux vendeurs, il n'est actuellement pas envisagé de le vendre. D'autres options sont débattues avec le Conseil de surveillance, mais jusqu'à présent, aucune option génératrice de revenus n'a été trouvée. La situation locative est au centre de nos préoccupations. Bien que le portefeuille immobilier, largement renouvelé récemment, ait démontré sa capacité de résistance en améliorant le taux d'occupation depuis un creux de 83 % en 2015, le taux d'occupation 2023 reste insuffisant. Ce dernier nous donne une indication sur des perspectives, au moment de la rédaction, stables pour le début de l'année 2024.

## Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire

Dans la dynamique actuelle de revitalisation de notre SCPI, la Société de gestion envisage de réviser les statuts de la SCPI, avec un changement majeur portant sur la stratégie d'investissement afin de permettre une allocation d'actifs plus diversifiée. Cette orientation, engagée depuis plusieurs années, a fait ses preuves en termes d'efficacité cette année malgré un environnement immobilier difficile. Il est également proposé, dans ce cadre, de réévaluer les jetons de présence en adéquation avec les standards des SCPI comparables. Il vous est aussi proposé une mise à jour des statuts. Pour marquer ces évolutions la Société de gestion et le Conseil de surveillance proposent de modifier la dénomination sociale « ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION » par la dénomination suivante « AEW PATRIMOINE DIVERSIFICATION ». L'ensemble des documents et des résolutions qui vous sont présentés dans le rapport annuel, ont été débattus lors de la réunion préparatoire du 18 mars 2024. Les résolutions présentées pour les Assemblées ont été approuvées par votre Conseil.

Certains membres du conseil arrivent au terme de leur mandat et souhaitent être reconduits. Le Conseil s'engage à protéger vos intérêts et aspire à poursuivre un dialogue ouvert, critique et constructif avec la Société de gestion. Nous vous sommes reconnaissants pour votre attention et la confiance que vous placez en nous.

Rédigé le 7 avril 2024 en concertation avec le Conseil de surveillance

**Jacques MORILLON**

Président du Conseil de surveillance





# 06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

**À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION,**

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles et méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation détenus » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles 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 17 mai 2024,

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 2023

### Aux Associés,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons 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 2023, cette commission s'élève à 5 943 677 € ;

- **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 2023, cette commission s'élève à 3 576 726 € ;

- **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.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2023 ;

- **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 2023, cette commission s'élève à 105 166 €.

Paris-La Défense, le 17 mai 2024,

Le Commissaire aux comptes  
DELOITTE & ASSOCIÉS  
Sylvain GIRAUD



# 07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 JUIN 2024

## 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 2023.
- 2> Affectation du résultat.
- 3> Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4> Approbation de la valeur comptable.
- 5> Présentation de la valeur de réalisation.
- 6> Présentation de la valeur de reconstitution.
- 7> Prélèvement sur la prime d'émission.
- 8> Imputation du compte des plus ou moins-values de cessions débiteur sur la prime d'émission.
- 9> Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 10> Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2023.
- 11> Nominations de membres du Conseil de surveillance.
- 12> Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire.
- 13> Fixation du montant des jetons de présence du Conseil de surveillance.
- 14> Quitus à donner à la Société de gestion.
- 15> Pouvoirs en vue des formalités.

### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 16> Modification de l'article 2 des statuts et autorisation donnée à la Société de gestion en vue de modifier la stratégie d'investissement telle que prévue par la note d'information.
- 17> Introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait et modifications corrélatives des statuts de la Société.
- 18> Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes et modification corrélative de l'article 27 des statuts.

## LES RÉOLUTIONS

### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et 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 2023 tels qu'ils ont été présentés.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 33 490 670,55 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 16 437 281,36 € et de l'affectation de la prime d'émission de 950 443,08 € conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 50 878 394,99 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 33 381 413,10 € ;
- au report à nouveau, une somme de 17 496 981,89 €.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et 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 quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 753 004 367 €, soit 722,50 € pour une part.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de la valeur de réalisation telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 707 498 219 €, soit 678,83 € pour une part.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de la valeur de reconstitution telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 823 219 273 €, soit 789,87 € pour une part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion, 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<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024, d'un montant de 16,79 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2023.

## Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cessions, soit -77 238,22 €, sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023 sur le compte des plus ou moins-value de cessions.

## Neuvième résolution

Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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.

## Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2023 à la somme de 479 424 420 €.

## Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 6), 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 2027 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les **6 candidats** suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
Hervé BONISCHOT (R)			
Jean-Luc BRONSART (R)			
Jean-Claude FINEL (R)			
Renaud GABAUDE (R)			
Jacques MORILLON (R)			
AAAAZ, représentée par M. Jocelyn BLANC (C)			
Olivier BLICQ (C)			
Cyril BOURGUIGNON (C)			
Christian BOUTHIE (C)			
Philippe CARPENTIER (C)			
Christian CHEVALLIER (C)			
Francis FERNANDEZ (C)			
Gilbert GELIS (C)			
Jean Pierre MARY (C)			
Thierry UNAL (C)			

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

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.

## Douzième résolution

Prenant connaissance de l'arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de renouveler le cabinet DELOITTE ET ASSOCIÉS - 6, place de la Pyramide, 92908 Paris la Défense Cedex, en qualité de Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux comptes est nommé pour une période de 6 exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

## Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leurs activités, à 24 000 € et ce jusqu'à décision contraire.

## Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

## Quinzième 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

### Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 2 « OBJET » des statuts en ajoutant la mention supplémentaire (telles que soulignées ci-après), qui sera désormais rédigé comme suit :

#### ARTICLE 2 – OBJET

Conformément aux articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI a pour objet **en France et à l'étranger dans les conditions prévues par la note d'information :**

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

(...)

L'Assemblée Générale autorise par ailleurs la Société de gestion à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI telle que mentionnée dans la note d'information, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

#### Avant

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a vocation, à investir de manière directe ou indirecte dans :

- À titre principal : des immeubles de bureaux ;
- À titre de diversification :
  - 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 investissements sont situés principalement à Paris et en région parisienne et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.

#### Après

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.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

### Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**Autorise** l'introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait au sein de la Société,

**Prend acte** que ledit mécanisme

(i) pourra être mis en oeuvre par la Société de gestion dès l'entrée en vigueur effective des modifications apportées aux statuts et à la note d'information de la Société ; et

(ii) s'appliquera le cas échéant, à compter de cette date aux montants collectés par la Société dans les douze (12) mois précédant la date de la présente Assemblée.

**Décide**, en conséquence de ce qui précède, de procéder aux modifications suivantes des statuts de la Société :

L'article 7 des statuts est modifié comme suit :

« **ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL – SOUSCRIPTION**

(...)

*De ce fait le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou de diminution par suite des retraits, **notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.***

(...)

### 7.3. RETRAIT DES ASSOCIÉS

#### a) Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision à la Société de gestion **dans les conditions prévues par la note d'information.**

(...)

**Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.**

**Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.**

(...)

#### b) Valeur de retrait

Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :

**a) s'il existe des demandes de souscription ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission hors taxe de souscription ;**

**b) si les souscriptions ou le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours sont insuffisantes pour permettre le retrait des associés, celui-ci pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce fonds de remboursement a été mis en place dans les conditions indiquées ci-avant. Le prix de retrait ne pourra alors être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à 90 % de celle-ci, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers. »**

Les autres dispositions de l'article 7 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la Note d'information de la SCPI.

### Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide :

- qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-values) ;
- qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de modifier l'article 27 des statuts, qui sera dorénavant rédigé comme suit :

#### « ARTICLE 27 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

*Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.*

*Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.*

*Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.*

*La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.*

*Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.*

**En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.**

**Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau. »**

## 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° 23-02 en date du 18 avril 2023.



### **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](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:



AGENCEZEBRA.COM - Crédits photos : AEW.