

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

SCPI DIVERSIFIÉE



RAPPORT ANNUEL

2024

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



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

Directrice générale

Madame Vanessa ROUX-COLLET

□ SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Conseil de surveillance

■ Président :

Monsieur Jacques MORILLON

■ Membres du Conseil :

Monsieur Hervé BONISCHOT

Monsieur Cyril BOURGUIGNON

Monsieur Philippe CABANIER

Monsieur Philippe CARPENTIER

Monsieur Jean-Claude FINEL

Monsieur Gilbert GELIS

Monsieur Thierry VIAROUGE

LA CONGRÉGATION DES SŒURS DE SAINT-JOSEPH,
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

1

RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 8
- Le patrimoine immobilier 10
- Les résultats et la distribution 21
- Le marché des parts 23

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 25

- Les comptes 25
- L'annexe aux comptes annuels 28

3

LES AUTRES INFORMATIONS 39

- L'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

4

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

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 55

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 56

- Le rapport sur les comptes annuels 56
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 58

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2025 59

- Ordre du jour 59
- Les résolutions 59

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur
d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2024.

□ Le resserrement monétaire massif mené par la BCE et la FED a provoqué une période de turbulence majeure sur les marchés de taux à partir de la mi-2022. Dans ce contexte, le marché immobilier et par voie de conséquence celui des SCPI ont connu des corrections de valeurs significatives, induites à la fois par la remontée des taux et par des volumes d'investissement en forte baisse du fait de l'attentisme des investisseurs.

L'année 2024 a enregistré un volume d'investissement en immobilier d'entreprise (y compris le résidentiel institutionnel) de 18,5 Mds€, marquant une baisse de 30 % par rapport à 2023. Le quatrième trimestre a toutefois affiché un rebond avec 5,29 Mds€ investis, soit une hausse de 33 % par rapport au 3^e trimestre 2024 (3,97 Mds€). Ce chiffre reste néanmoins inférieur de 24 % au 4^e trimestre 2023.

Si les secteurs des bureaux (-49 %), des commerces (-52 %) et du résidentiel (-15 %) ont connu une baisse significative des investissements, la logistique a tiré son épingle du jeu avec une croissance notable de +36 % sur l'année.

Suite à la correction importante observée depuis 2022, les taux de rendement prime sont stabilisés fin 2024 pour la plupart des classes d'actifs : 5,75 % pour les locaux d'activités et retail parks, 5,50 % pour les centres commerciaux et établissements médicalisés, 5,25 % pour les hôtels et 5 % pour la logistique et résidences seniors.

En revanche, des compressions de taux sont observables pour les bureaux en régions, -25 points de base (pdb) à 5,50 %, et -5 pdb pour les bureaux parisiens à 4,25 %. Ils ont par ailleurs continué d'augmenter en périphérie parisienne, comme à La Défense à 6,50 % (+15 pdb).

En matière locative, le climat économique morose et les changements d'organisation du travail ont conduit les entreprises à adapter leur stratégie immobilière. Face à l'élargissement du télétravail et au manque de visibilité sur leurs activités, elles ont en effet eu tendance à réduire les surfaces de bureaux consommées et à davantage réfléchir à leurs implantations géographiques en termes économiques. Ainsi, la demande placée en bureaux en Île-de-France a atteint 460 000 m² au quatrième trimestre 2024, marquant une baisse de 16 % par rapport à fin 2023. Annuellement, la demande placée reste en dessous de deux millions de m², et les mesures d'accompagnement ont atteint un plus haut avec une moyenne de 26 % en Île-de-France.

L'offre immédiate a continué de croître, atteignant 5,64 millions de m², ce qui porte le taux de vacance en Île-de-France à 9,27 % fin 2024, soit une hausse de 141 pdb par rapport

à fin 2023, avec toutefois des disparités géographiques (de 4,27 % à Paris Centre Ouest à 14,2 % à La Défense). Le taux de vacance en régions est en moyenne plus modéré qu'en Île-de-France, s'établissant à environ 5,4 % sur les six principaux marchés.

Les loyers prime à Paris intra-muros ont augmenté de 12 % sur l'année 2024, atteignant 1 200 €/m²/an, en grande partie grâce à la hausse des loyers prime du Quartier Central des Affaires (QCA). En régions, les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables, avec des niveaux variant entre 230 €/m²/an et 350 €/m²/an selon les villes.

Un total de 2,6 Mds€ a été investi dans le commerce en 2024, dont 464 M€ au quatrième trimestre. Les taux de rendement prime sont restés stables pour les centres commerciaux (entre 5,50 % et 6 %), les retail parks (entre 5,75 % et 6,25 %) et les commerces de centre-ville en région. En revanche, à Paris, les rendements des commerces de pieds d'immeubles ont légèrement diminué (4,25 %).

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an sur les principaux marchés français après avoir été corrigés pendant la crise sanitaire : 2 509 €/m²/an à Lyon, 1 315 €/m²/an à Marseille, 2 252 €/m²/an à Nice et 16 000 €/m²/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a baissé à 3,8 % en 2024 (contre 6,1 % en 2023) et devrait se stabiliser autour de 1,8 % à long terme.

En résumé, le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 présente donc un tableau contrasté. La stabilisation des taux de rendement prime et la dynamique variable de la demande placée selon les localisations soulignent pour les investisseurs l'importance d'une analyse approfondie du marché.

L'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprise pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs tels que la santé. Ainsi, c'est probablement durant le 1^{er} semestre 2025 que nous pourrions confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

□ Bien que la croissance espagnole ralentisse légèrement, elle reste robuste en grande partie grâce au dynamisme de son secteur touristique. Les ventes du commerce devraient augmenter de 1,7 % en 2025. L'inflation a atteint son plus bas niveau en trois ans à 1,5 % en septembre.

Les loyers des centres commerciaux sont restés stables, tandis que ceux des commerces de pieds d'immeubles ont augmenté de 7 % en moyenne sur l'année. Pour ces derniers, le loyer prime atteint 2 760 €/m²/an à Madrid et 2 624 €/m²/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime reste à 600 €/m²/an à Madrid et Barcelone.

L'inflation en Belgique s'est atténuée à 3,1 % en 2024 (4,1 % en 2023 et pic à 9,6 % en 2022). Conséquence du ralentissement de l'inflation et de la baisse des prix de l'énergie, la confiance des consommateurs s'est améliorée. Le volume des ventes du commerce de détail a, de nouveau, terminé l'année 2024 en baisse (-3,9 % vs -5,9 % en 2023) mais devrait rebondir à 1,5 % en 2025.

Les loyers prime en commerce de pieds d'immeubles sont restés stables sur un an à Bruxelles et à Anvers (1 650 €/m²/an). Les valeurs locatives des centres commerciaux sont également restées stables sur un an sur ces deux marchés (1 050 €/m²/an à Bruxelles et 1 200 €/m²/an à Anvers).

Les SCPI ont enregistré une reprise de la collecte au 4^e trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %.

La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachat.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire des SCPI a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€ soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Le taux de distribution moyen des SCPI a augmenté à 4,72 % en 2024, stimulé par une baisse de 4,9 % du prix de part moyen en 2023. Les SCPI diversifiées ont affiché les meilleurs taux de distribution, tandis que les SCPI bureaux ont subi les plus fortes baisses de prix.

En ce qui concerne les OPC I grand public, la décollecte nette a ralenti en 2024, s'établissant à -2 Mds€ contre -3 Mds€ en 2023. Cependant, la performance des OPC I reste négative à -2,9 % et leur actif net a diminué de 18 % sur l'année à 12,6 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC I) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ Si la tendance du marché a eu un impact sur la collecte et l'expertise immobilière du patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, elle n'a en revanche pas affecté les revenus mis en distribution.

Les souscriptions de parts ont été limitées durant l'exercice. Elles représentent 12 763 174 €, en baisse de 83 % par rapport à 2023 et 87 % par rapport à 2022. Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette, entièrement réalisée en janvier 2024, se monte à 110 295 €.

Néanmoins, au 31 décembre 2024, signe de la confiance des associés, les parts en attente de retrait représentent 1,49 % de la capitalisation à comparer à un taux national de 2,7 %.

En l'absence de collecte nette significative, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage de 3 actifs de bureaux matures et/ou vacants, dégagant une plus-value comptable nette de 1,8 M€, soit +34 % par rapport au prix de revient comptable.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 52,1 M€ financé par un emprunt bancaire de 50 M€. Le ratio dettes et autres engagements reste raisonnable (9,8 % pour un maximum autorisé de 30 %).

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 712,4 M€ en fin d'année, en diminution cohérente avec les marchés immobiliers et contenue de -2,7 % (-19,6 M€) à périmètre constant.

Par ailleurs, votre SCPI est désormais investie de manière diversifiée et vise l'acquisition de divers types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, hôtels, résidences gérées...). Le patrimoine est réparti sur 84 sites différents, sur 3 pays, avoisine 228 000 m² et compte 292 baux.

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

La politique ESG d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action d'expertise ont fait passer le score ESG de 42 fin 2023 à 52/100, le score cible restant fixé à 63/100.

Le prix de souscription, repositionné à 817 € début octobre 2023, est compris dans la fourchette réglementaire par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution calculée et reste inchangé sur l'exercice.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

Le résultat de l'année est en augmentation de 2,4 M€ (+7 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 35 900 444 €. Les investissements productifs de loyers réalisés durant l'exercice 2023 pour 180 M€ ont stimulé de 15 % (+5,5 M€) les loyers et les dividendes des participations contrôlées. Toutefois, corollaire des investissements substantiels 2023, le résultat financier consolide de -2,3 M€, le niveau de trésorerie à placer étant nettement moindre (pour mémoire, au 1^{er} janvier 2023, il y avait un solde à investir avoisinant 91 M€ disponible au placement).

Entre 2022 et 2024 le résultat net a progressé d'un tiers (+9 M€).

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2024, la distribution versée s'établit à 36,24 € (36,97 € en 2023 mais elle comportait une distribution de plus-value de 2,92 € contre 1,2 € en 2024). Le taux de distribution se fixe à 4,49 % (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 (4,40 %). Le report à nouveau (réserves) demeure confortable et représente, en fin d'exercice, à 5,6 mois de dernière distribution courante.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établissent à 6,56 % sur quinze ans et 6,66 % sur vingt ans.

Il vous est par ailleurs proposé, en concertation avec votre Conseil de surveillance, dans le cadre d'une **Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à aligner la stratégie d'investissement et les modalités de tenues des Assemblées Générales de votre SCPI avec des nouvelles dispositions réglementaires, et à améliorer la liquidité de la SCPI.

Ainsi dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, vous aurez à vous prononcer sur la modification :

- de l'article 2 relatif à l'objet social en autorisant :
 - à titre accessoire l'acquisition des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
 - ainsi que, toujours à titre accessoire, l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
 - la détention d'actions/parts de sociétés autres que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), c'est-à-dire des sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI ;
- de l'article 21 relatif aux Assemblées Générales Ordinaires. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle explicite que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne sont plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale (sauf cette dernière année) ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 21 et 22 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Enfin, nous vous proposons de mettre en place et de doter un mécanisme de fonds de remboursement. L'introduction d'un tel mécanisme a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, afin de limiter le recours éventuel à d'autres mécanismes de gestion de la liquidité (ventes d'actifs en urgence par exemple).

Nous vous soumettons donc la modification en conséquence de l'article 7 de vos statuts afin de permettre la création d'un fonds de remboursement et, dans le cadre d'une résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire, de déterminer les modalités d'accès et de fonctionnement ainsi que d'autoriser la Société de gestion à assurer sa dotation effective.

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 2024

Chiffres clés

- Année de création : **1987**
- Terme statutaire : **2086**
- Nombre d'associés : **28 125**
- Nombre de parts : **1 042 362**
- Capital social : **479 486 520 €**
- Capitaux propres : **748 497 549 €**
- Capitaux collectés : **783 153 425 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **9,76 %**
- Prix de souscription de la part : **817,00 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **851 609 754 €**
- Valeur de retrait de la part : **753,68 €**
- Parts en attente de retrait : **1,49 %**

Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **84** (dont 81 en France)
- Nombre de baux : **292**
- Surface : **227 964 m²**
- Taux d'occupation financier moyen annuel : **87,88 %**
- Taux d'occupation financier 4^e trimestre 2024 : **87,63 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **82,98 %**
- Taux d'occupation physique au 31/12/24 : **82,38 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 : **59 081 686 €**
 - dont loyers : **37 363 397 €**
 - dont produits des participations financières contrôlées : **6 126 713 €**
- Résultat de l'exercice : **35 900 444 €**, soit 34,58 € par part (calculé sur le nombre de parts en jouissance)
- Revenu distribué : **36 386 070 €**, soit 35,04 € par part, soit 35,50 € brut par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2024)
- Plus-value sur cessions d'immeubles distribuée : **1,20 €** par part

Indicateurs de performance

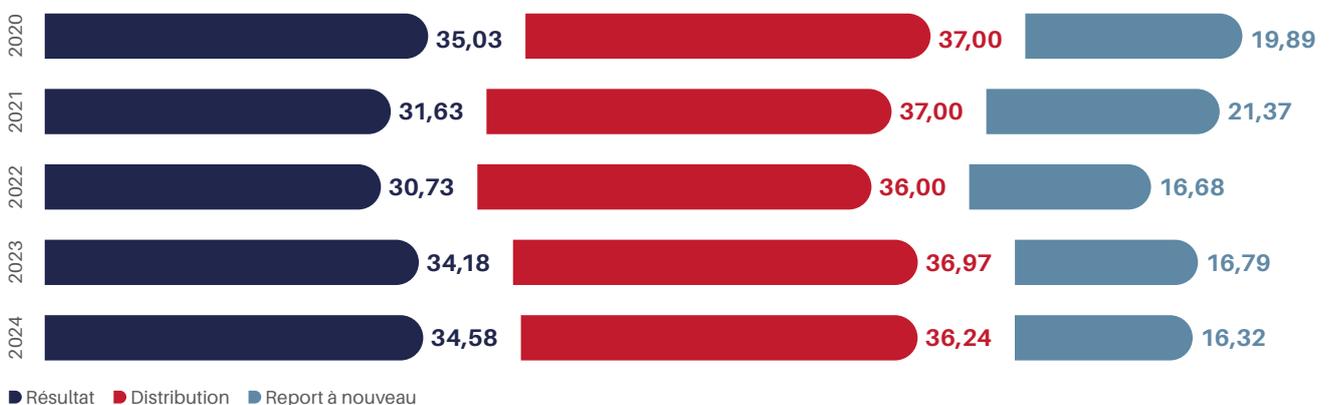
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2019-2024) : **0,89 %**
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2014-2024) : **3,03 %**
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2009-2024) : **6,56 %**
- Taux de rentabilité interne 20 ans (2004-2024) : **6,66 %**
- Taux de distribution 2024 : **4,49 %** (avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)
 - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Bureaux : **4,40 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,72 %**
- Variation du prix de souscription : **0,00 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Bureaux : **-7,1 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-4,5 %**



□ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	748 497 549	718,08	-0,61 %
Valeur vénale/expertise	712 389 131	683,44	-3,50 %
Valeur de réalisation	679 783 668	652,16	-3,93 %
Valeur de reconstitution	790 922 349	758,78	-3,94 %

□ Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

□ La politique d'investissement

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

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

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

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

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

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

- des parts 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.

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 17 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite de 30 % de la valeur de réalisation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (soit 212,25 M€ sur la base de la valeur de réalisation du 31 décembre 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 diversification et de stabilité patrimoniale ainsi que de revenus.

□ L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance

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

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable.

Pour l'année 2024, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

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

Exemples d'actions d'engagement ESG

E

- Mise en place d'un suivi des consommations et des émissions de gaz à effet de serre
- Réalisation de diagnostics écologiques

S

- Mesure de la qualité de l'air intérieur
- Transmission d'un guide d'aménagement et d'occupation

G

- Mise en place de comités verts avec les locataires
- Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires
- Signature de causes ESG avec les Property Managers

Scores ESG

- Score ESG au 31 décembre 2023 : **42/100**
- Score ESG au 31 décembre 2024 : **52/100**
- Score ESG cible : **63/100**

Investissements durables

- 73 % des investissements (objectif 35 %)

Actifs équipés d'équipements hydro-économes

- 18 % de la totalité des investissements

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

Actifs alignés aux Accords de Paris

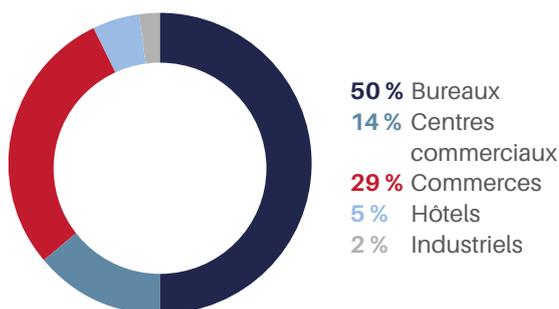
- 55 %

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



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

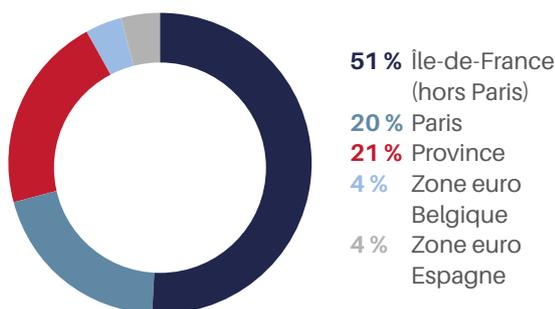
Répartition économique du patrimoine



Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2024 de 84 immeubles pour une superficie de 227 964 m², localisés en valeur vénale à 51 % en Île-de-France, à 21 % en province, à 20 % à Paris, à 4 % en Belgique (Bruxelles) et à 4 % en Espagne (Madrid et Alicante).

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

Répartition géographique du patrimoine



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

Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct à hauteur de 80 % et cinq immobilisations financières contrôlées à hauteur de 20 % (détention indirecte).

□ Évolution du patrimoine

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

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2020	-	98,6	-32,3
2021	7,9	25,8	11,6
2022	4,6	-	90,8
2023	-	180,0	-53,5
2024	7,1	-	-52,1
TOTAL	19,5	304,4	-

□ Les cessions

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

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

En tout état de cause, cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis, durant l'exercice, de finaliser la cession de trois actifs non stratégiques pour un prix de vente total de 7 080 000 €, supérieur de 4 % à leurs dernières valeurs d'expertise.

Antony (92) : 32, avenue de la Division Leclerc

Il s'agit de bureaux vacants de 621 m², acquis en 1993. L'acte de vente a été signé le 5 mars 2024, pour un prix net vendeur de 1,5 M€, supérieur de 26 % à la dernière valeur d'expertise. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 204 772 €, soit +16 % par rapport au prix de revient comptable (1 250 082 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 7 311 € et de frais de commercialisation et cession de 37 835 €.

Paris 14^e : 12 et 14, rue Cabanis

Il s'agit de bureaux de 945 m², acquis en 1987. L'acte de vente a été signé le 30 juillet 2024, pour un prix net vendeur de 4,9 M€, égal à la dernière expertise.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 544 754 €, soit +48 % par rapport au prix de revient comptable (3 210 443 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 24 496 €, de frais de cession de 865 € et d'un impôt sur les plus-values de 119 442 €.

Paris 8^e : Les Arcades - 76 et 78, avenue des Champs-Élysées / 59, rue de Ponthieu

Il s'agit de bureaux vacants de 70 m², acquis en 2007. L'acte de vente a été signé le 16 septembre 2024, pour un prix net vendeur de 0,68 M€, inférieur de 6 % à la dernière expertise. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 27 111 €, soit +4 % par rapport au prix de revient comptable (624 236 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 3 273 € et de frais de commercialisation et cession de 25 379 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 1 776 637 € par rapport au prix de revient (+34 %), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 35 080 €, de frais de commercialisation et cession de 64 079 € et d'un impôt sur les plus-values de 119 442 €.

□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	831 826 159	110 295	831 936 454
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-77 238	-4 048 342	-4 125 580
- Commissions de souscription	-58 748 970	-993 103	-59 742 073
- Achat d'immeubles	-736 148 683	1 417 780	-734 730 903
- Titres de participations contrôlées	-175 788 864	-1 248 498	-177 037 361
+ Vente d'immeubles	122 891 247	5 251 195	128 142 442
- Frais d'acquisition	-38 088 758	6 560	-38 082 199
- Divers ⁽¹⁾	595 080	901 132	1 497 325
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-53 540 027	1 397 020	-52 141 895

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

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 52 141 895 €.

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 212,25 M€ pour l'exercice 2024), 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.

Au 31 décembre 2024, un commerce et un actif de bureaux sont sous promesses de vente pour un prix de vente global de 6 M€.

À cette même date, 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 -4 125 580 € (-77 238 € fin 2023).

□ Les acquisitions

Au 1^{er} janvier 2024, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présentait un surinvestissement de 53 540 027 €.

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

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

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

Au 31 décembre 2024, un tirage de 50 M€ est sollicité (50 M€ à la clôture de l'exercice 2023).

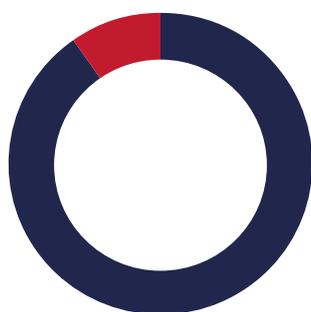
Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 576 419 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 242 083 €.

Dettes et autres engagements

Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

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

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



90,24 %
Valeur de réalisation

9,76 %
Emprunts bancaires

Au 31 décembre 2024, le ratio est de 9,76 %.

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, de 15 M€ dans la SCI CLARITY (immeuble de bureaux Clarity à Boulogne-Billancourt) et de 8,5 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8 (immeuble Iceberg à Lyon), pris en considération par transparence.

▢ Valeurs significatives du patrimoine

La société JONES LANG LASALLE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 12 juin 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par votre SCPI, conformément à la loi.

Tous les actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

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

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION. Les actifs immobiliers détenus par la SCI PLACEMENT CILOGER 6 ont été valorisés selon les méthodes d'Actualisation des cash-flows (DCF)/Capitalisation des revenus exposées dans l'annexe aux comptes annuels. L'actif immobilier détenu par la SCI TOUR PRISMA a été valorisé selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF) exposée dans l'annexe aux comptes annuels. Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 8 et BOULOGNE CLARITY ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

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

- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct et de l'actif net réévalué des sociétés contrôlées, la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

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

Valeur estimée de la société au 31 décembre 2024 (en €)

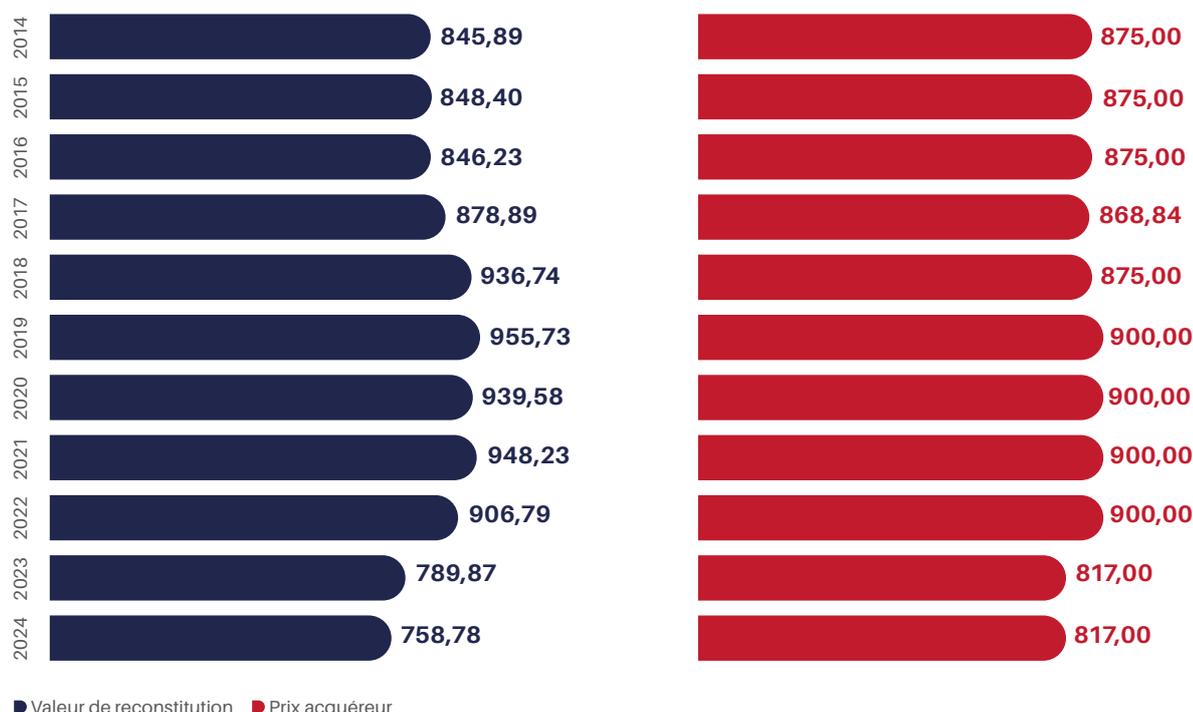
Coût historique des terrains et des constructions locatives	606 589 574
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	177 037 361
Valeur nette comptable	783 626 935
Valeur actuelle (valeur vénale hors droit)	712 389 131

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	606 589 574	-	-
Provisions pour grosses réparations	-608 000	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	177 037 361	127 507 001	133 882 351
Autres éléments d'actifs	-34 521 385	-32 605 463	-32 605 463
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	584 882 130	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	628 386 859
Commission de souscription théorique	-	-	61 258 602
Total global	748 497 549	679 783 668	790 922 349
Nombre de parts	1 042 362	1 042 362	1 042 362
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	718,08	652,16	758,78

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2024 (817,00 €) est supérieur de 7,7 % à la valeur de reconstitution par part (758,78 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2024 (753,68 €) est supérieure de 15,6 % à la valeur de réalisation par part (652,16 €).

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



■ Valeur de reconstitution ■ Prix acquéreur

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

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

□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE HORS DROITS/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
Bureaux	198 414 994	182 220 600	-8,16 %	195 748 647	193 464 000	-5,81 %	182 220 600	187 374 000	-2,75 %
Bureaux - Activités	34 242 129	35 190 000	2,77 %	37 786 747	35 390 000	-0,57 %	35 190 000	35 390 000	-0,57 %
Bureaux - Commerces	54 841 952	69 196 000	26,17 %	74 353 365	70 250 000	-1,50 %	69 196 000	70 250 000	-1,50 %
Commerces	218 049 129	204 863 000	-6,05 %	219 863 328	208 448 000	-1,72 %	204 863 000	208 448 000	-1,72 %
Bureaux - Zone euro	31 849 295	30 150 000	-5,34 %	33 920 000	36 818 000	-18,11 %	30 150 000	36 818 000	-18,11 %
Commerces - Zone euro	24 455 826	24 862 530	1,66 %	25 414 773	24 238 866	2,57 %	24 862 530	24 238 866	2,57 %
Hôtels	42 068 584	38 400 000	-8,72 %	41 300 000	39 200 000	-2,04 %	38 400 000	39 200 000	-2,04 %
Immo-bilisations en cours - Bureaux	2 667 665	-	-	-	-	-	-	-	-
Total actifs immobiliers détenus en direct	606 589 574	584 882 130	-3,6 %	628 386 859	607 808 866	-3,8 %	584 882 130	601 718 866	-2,8 %
Bureaux	113 259 885	64 843 744	-42,75 %	68 085 931	68 200 512	-4,92 %	64 843 744	68 200 512	-4,92 %
Commerces	63 777 477	62 663 257	-1,75 %	65 796 419	62 105 519	0,90 %	62 663 257	62 105 519	0,90 %
Total immo-bilisations financières contrôlées	177 037 361	127 507 001	-28,0 %	133 882 351	130 306 031	-2,1 %	127 507 001	130 306 031	-2,1 %
TOTAUX	783 626 935	712 389 131	-9,1 %	762 269 210	738 114 897	-3,5 %	712 389 131	732 024 897	-2,7 %

Conformément à ses statuts, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participations dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte). Au 31 décembre 2024, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (80 % de la valeur vénale) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 20 %).

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	SC TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 8	TOTAUX
Année d'acquisition	2020	2016	2015 et 2018 et 2023	2018	2021	
Pourcentage de détention	50 %	100 %	38,28 %	11,37 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille/adresse	Bureaux Boulogne	Immeuble Neuilly-sur-Seine	Monoprix	Tour Prisma La Défense	79, cours Vitton Lyon 69006	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	3 782	2 413	18 631	2 653	2 635	30 114
Coûts d'acquisition	38 470 000	33 855 510	67 064 883	24 997 247	17 499 005	181 886 646
Dettes levées (100 %)	30 000 000				17 000 000	47 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	70 700 000	23 000 000	161 710 000	93 200 000	35 000 000	383 610 000
Actif net réévalué	20 506 946	24 095 578	62 663 257	10 893 484	9 347 737	127 507 001

Compte tenu des cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre globalement une baisse de -25,7 M€ (-3,5 %), à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de -5,4 M€ (-0,69 %).

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, pour les actifs **détenus directement**, enregistre une baisse annuelle de 2,8 % à périmètre constant.

La baisse est particulièrement sensible pour les bureaux situés en Belgique (-18 %), les autres actifs enregistrant une contraction plus contenue entre -0,6 % et -2,7 %. A contrario, les commerces sis en Espagne enregistrent une progression de 2,6 %.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier **détenu indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 127,5 M€ et diminue de 2,1 % sur l'exercice 2024.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (**détention directe et indirecte**) est de 712,39 M€, en diminution à périmètre constant de -2,7 % (-19,6 M€), cohérente avec la tendance des marchés immobiliers.

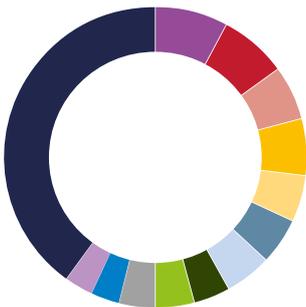
Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 9,1 % et 2,7 % à leur prix de revient.

□ Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 12 actifs sur 84 représentent 60 % 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 7 % de la valeur du patrimoine, dispose d'une trentaine de locataires.



40 % Autres immeubles

8 % 2/4/6, boulevard Poissonnière Paris (9^e)

7 % Centre commercial Grand Angle Montreuil (93)

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

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

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

5 % Place des Cordeliers Lyon (69)

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

4 % 489, avenue Louise Bruxelles

4 % 41, rue Camille Desmoulins Issy-les-Moulineaux (92)

4 % 2, avenue Armand Herblay (95)

3 % 129, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine (92)

3 % 25, avenue Carnot Massy (91)

□ La gestion immobilière

Stimulés par les acquisitions de l'exercice 2023 (pour 180 M€), les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 43 490 110 € contre 37 943 775 € l'exercice précédent (+15 %), soit +5,5 M€.

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 4,9 M€ (+15 %) et les produits des SCI détenues de 595 k€ (+11 %).

□ Division des risques locatifs

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



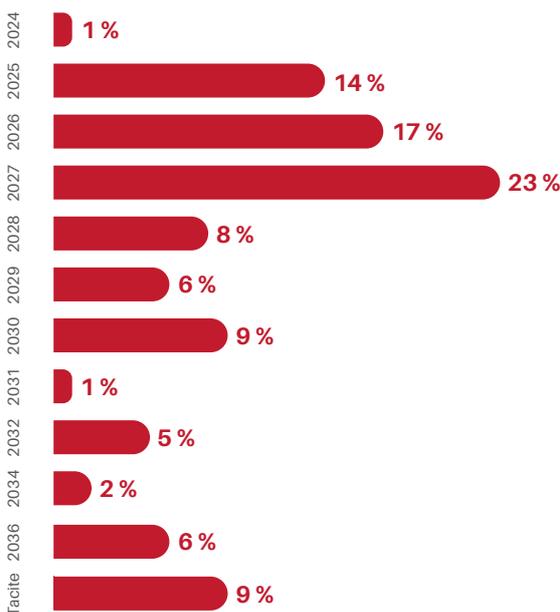
Au 31 décembre 2024, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION compte 292 baux (309 en 2023) : 229 en France, 18 en Belgique et 45 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 271 locataires (288 en 2023) représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 45 % des loyers.

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

Pourcentage des loyers aux prochaines échéances

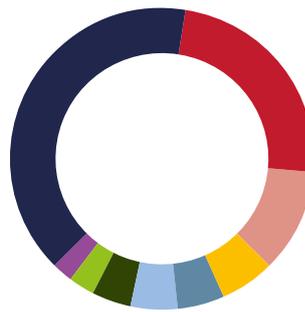


Au 31 décembre 2024 :

- 10 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 54 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2027 ;
- 23 % loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2028 et 2030 ;
- 13 % loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2031 et au-delà.



Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



- 40 %** Bureau
- 24 %** Alimentation et restauration
- 11 %** Services
- 6 %** Hôtel
- 5 %** Équipement de la personne
- 5 %** Culture, cadeau, loisirs
- 4 %** Équipement du ménage
- 3 %** Industriel
- 2 %** Beauté, hygiène, santé

□ 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 87,63 % pour le quatrième trimestre 2024, en baisse par rapport au quatrième trimestre 2023 (89,68 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2024 ressort à 87,88 %, également en contraction par rapport à 2023 (88,60 %).

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 82,38 % contre 85,73 % en début d'année. En moyenne annuelle, il s'établit à 82,98 % (85,55 % en 2023).

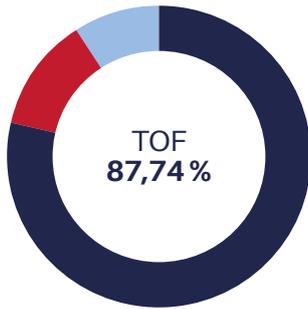
Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2024, calculés fin janvier 2025, s'établissent respectivement à 101,9 % et 99,6 %.

Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé mi-janvier 2025, s'établit en moyenne à 95 %.

Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêtée fixée au 15^e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d'un trimestre, les taux d'encaissement peuvent incorporer des redevances de charges qui les impactent ponctuellement.

Décomposition des taux d'occupation financiers

1^{er} trimestre 2024

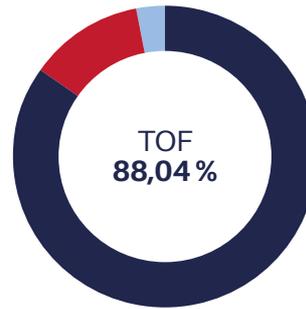


78,77%
Locaux occupés

12,26%
Vacance

8,97%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3^e trimestre 2024

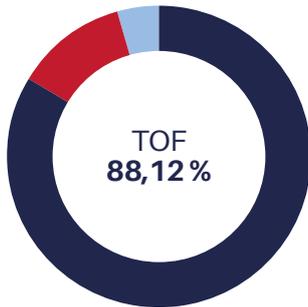


85,00%
Locaux occupés

11,96%
Vacance

3,04%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

2^e trimestre 2024

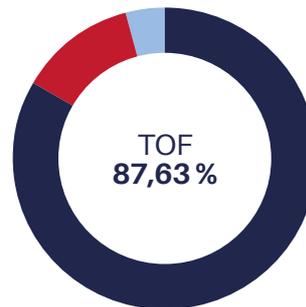


83,69%
Locaux occupés

11,88%
Vacance

4,43%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

4^e trimestre 2024



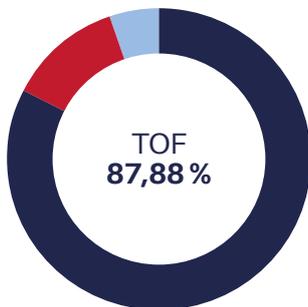
83,45%
Locaux occupés

12,37%
Vacance

4,13%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,06%
Vacants sous promesse de vente

Décomposition du TOF de l'année 2024



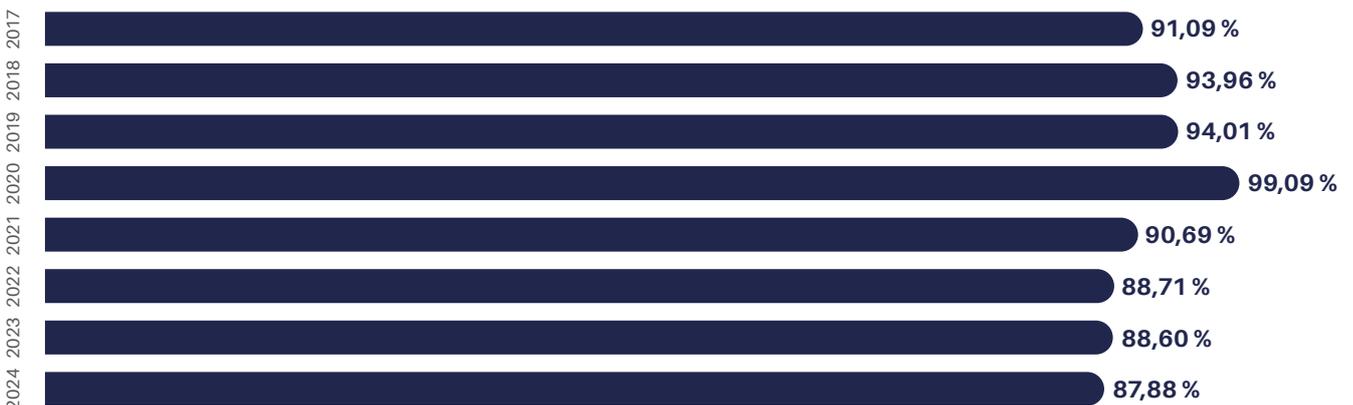
82,74%
Locaux occupés

12,12%
Vacance

5,13%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,01%
Vacants sous promesse de vente

Évolution des taux d'occupation financiers⁽¹⁾ moyens annuels



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

□ Locations et libérations

Les cessions réalisées durant l'exercice ont fait passer la surface totale gérée à 227 964 m² contre 229 348 m² à la fin de l'exercice 2023 (-1 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a toutefois augmenté de 24 %.

Ce sont près de 16 200 m² (7 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 8 935 m² de relocations (nouveaux baux), 5 626 m² de renouvellements de baux et 1 636 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 37 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 16 778 m², pour un total de loyers de 4,01 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour 55 % sur 2 immeubles de bureaux à Massy et Bruxelles.

Parallèlement, 22 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 8 935 m², pour un total de loyers en année pleine de 2,27 M€. Les relocations sont concentrées en loyers pour 71 % sur 2 immeubles de bureaux à Massy et Neuilly-sur-Seine.

Par ailleurs, 5 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 5 626 m², pour un total de loyers en année pleine de 1,6 M€. Les renouvellements sont concentrés en loyers à près de 90 % sur deux commerces à Montreuil.

L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde négatif de 7 842 m² entre les libérations (16 778 m²) et les relocations (8 935 m²).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 40 177 m², en augmentation par rapport à l'année précédente (32 719 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 6,8 M€ contre 5,5 M€ en 2023 et 4,5 M€ en 2022. La vacance est concentrée sur les immeubles de bureaux de Toulouse Blagnac, Créteil et Bruxelles Louise Claus, qui représentent près de 60 % de la vacance totale.

□ Travaux

Au cours de l'année 2024, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie, pour un montant avoisinant 0,5 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 444 134 € en 2024 (1 369 955 € en 2023). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 0,85 M€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 608 000 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 2 044 320 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2024 un montant total de 608 000 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2024, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 11 815 € (268 539 en 2023). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 197 k€.

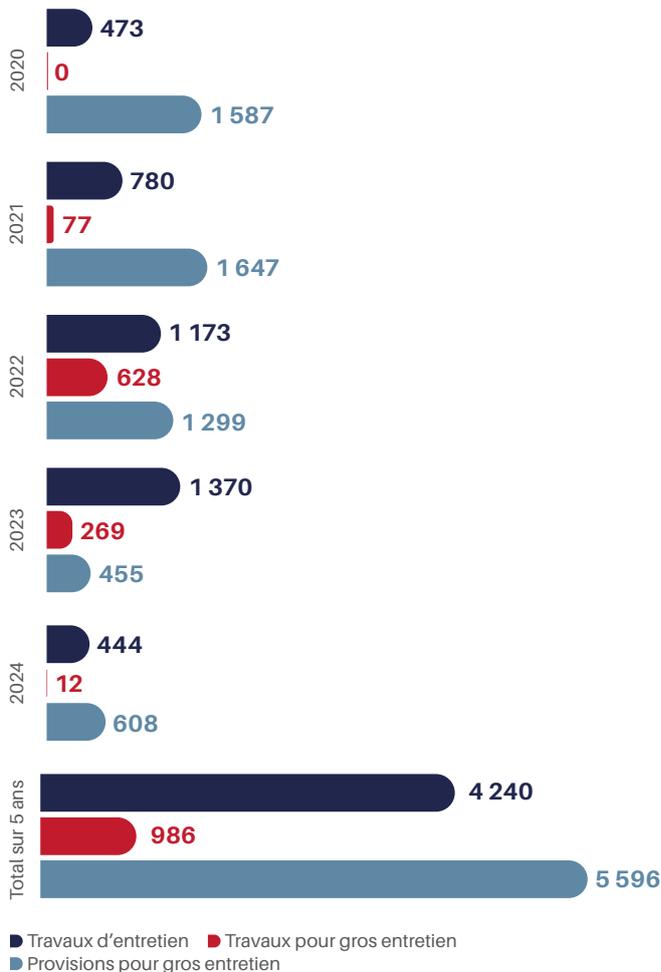
Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2024, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 2 913 589 € (soit un montant net des sorties d'immobilisations de -2,5 M€).

Ils concernent notamment :

- immeuble Hélios à Massy (91) : remise en état du système de chauffage et climatisation pour 1 351 k€ ;
- immeuble 129 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) : remise en état du système de chauffage et climatisation pour 1 350 k€ ;
- immeuble Pasteur à Boulogne-Billancourt (92) : réfection d'une terrasse pour 211 k€.

Travaux et provision pour gros entretien (en k€)



■ Travaux d'entretien ■ Travaux pour gros entretien
■ Provisions pour gros entretien

□ Les contentieux

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 1 960 414 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 271 971 €, le solde net de l'exercice 2024 est une charge de 1 668 443 €.

Au 31 décembre 2024, le cumul des provisions est de 4 430 316 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 4,52 % des loyers facturés (1,34 % au 31 décembre 2023 et 0,82 % au 31 décembre 2022).

Les principaux contentieux, qui concernent 3 locataires, représentent 1,33 M€, provisionnés à 100 % en créances douteuses.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 35 900 444 €, en augmentation de 2,4 M€ (+7 %) par rapport à l'exercice précédent.

Les investissements productifs de loyers réalisés durant l'exercice 2023 pour 180 M€ ont stimulé de 15 % les loyers sur les immeubles détenus en direct (+4,9 M€) et de 11 % les dividendes des participations contrôlées (+595 k€). Entre 2022 et 2024, le résultat net a progressé d'un tiers (+9 M€).

Parallèlement, dans un contexte de taux sécurisés qui sont restés positifs mais en phase de baisse, le résultat financier consolide de -2,3 M€. ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, étant en surinvestissement durant tout l'exercice, a en effet disposé d'un niveau de trésorerie nettement moindre à placer (pour mémoire, au 1^{er} janvier 2023, il y avait un solde à investir avoisinant 91 M€ disponible au placement).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 8,76 € pour chacun des quatre trimestres de l'exercice. Par ailleurs, au titre du 3^e trimestre, un prélèvement de 1,20 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2024, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 35,04 € par part (34,05 € en 2023) ;
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 1,20 € (3 % du montant distribué) ;

Au final, la distribution 2024, soit 36,24 € par part en jouissance, est inférieure de 0,73 € à celle de 2023 (36,97 €), mais cette dernière comportait une distribution de plus-value de 2,92 € (+1,7 € par rapport à 2024).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 475 045 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 36,70 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (35,04 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 34,58 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 0,46 € par part en jouissance (1,3 % du montant distribué), soit pour un total de 485 627 € sur l'exercice.

Conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée Générale du 11 juin 2024, un prélèvement de 16,79 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part nette créée durant l'exercice (soit au total 2 267 €) afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2023. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2024, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 17 013 622 €, soit 16,32 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2024 (contre 17 496 982 €, soit 16,79 € par part au 31 décembre 2023).

Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2024 une réserve de 5,6 mois de dernière distribution courante (5,9 mois à la fin de l'année 2023), 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^{er} janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2024 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 4,49 % (4,15 % en 2023).

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,4 % en 2024, contre 4 % en 2023. Cette hausse du taux est cependant due à une évolution négative du prix de souscription de -7,1 % en moyenne plutôt qu'à une augmentation du dividende.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 4,49 %



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 2024 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 3,03 %, 6,56 % et 6,66 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.



L'évolution du prix de la part (en €)

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ⁽²⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
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
2023	900,00	36,97	37,31	895,66	4,15 %	16,79
2024	817,00	36,24	36,70	817,00	4,49 %	16,32

(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^{er} janvier de la même année.



LE MARCHÉ DES PARTS

Sur l'exercice 2024, 15 622 parts ont été souscrites par 546 associés, soit une collecte brute de 12 763 174 €, en baisse de 83 % par rapport à 2023 et de 87 % par rapport à 2022. La souscription moyenne est de 23 700 € (29 parts). Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette, entièrement réalisée en janvier 2024, se monte à 110 295 €, pour 135 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2024, le capital social de la SCPI est de 479 486 520 €, pour un plafond statutaire fixé à 600 000 000 €. Le capital est réparti entre 28 125 associés, et est détenu à hauteur de 75 % par des personnes physiques et de 25 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 20 %.

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

Au 31 décembre 2024, les capitaux collectés s'élèvent à 783 153 425 €, en hausse de 0,01 % par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 22 %.

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

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2020	Société ouverte	810 496	372 828 160	574 486 558
Au 31/12/2021	Société ouverte	884 427	406 836 420	641 024 458
Au 31/12/2022	Société ouverte	985 246	453 213 160	731 761 558
Au 31/12/2023	Société ouverte	1 042 227	479 424 420	783 043 130
AU 31/12/2024	SOCIÉTÉ OUVERTE	1 042 362	479 486 520	783 153 425

L'évolution du capital

- Date de création : **18 novembre 1987**
- Capital initial : **1 52 449,02 €**
- Nominal de la part : **460 €**

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽²⁾
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
2023	479 424 420	51 281 572	1 042 227	27 747	5 943 677	817,00
2024	479 486 520	110 295	1 042 362	28 125	993 103	817,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

□ L'activité du marché secondaire

En 2024, 15 487 parts détenues par 322 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 12 652 879 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2024, 15 481 parts sont en attente de retrait, soit 1,49 % de la capitalisation, à comparer à un taux national de 2,7 %. Elles représentent 12,6 M€ en valeur de souscription.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 46 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 37 960 €.

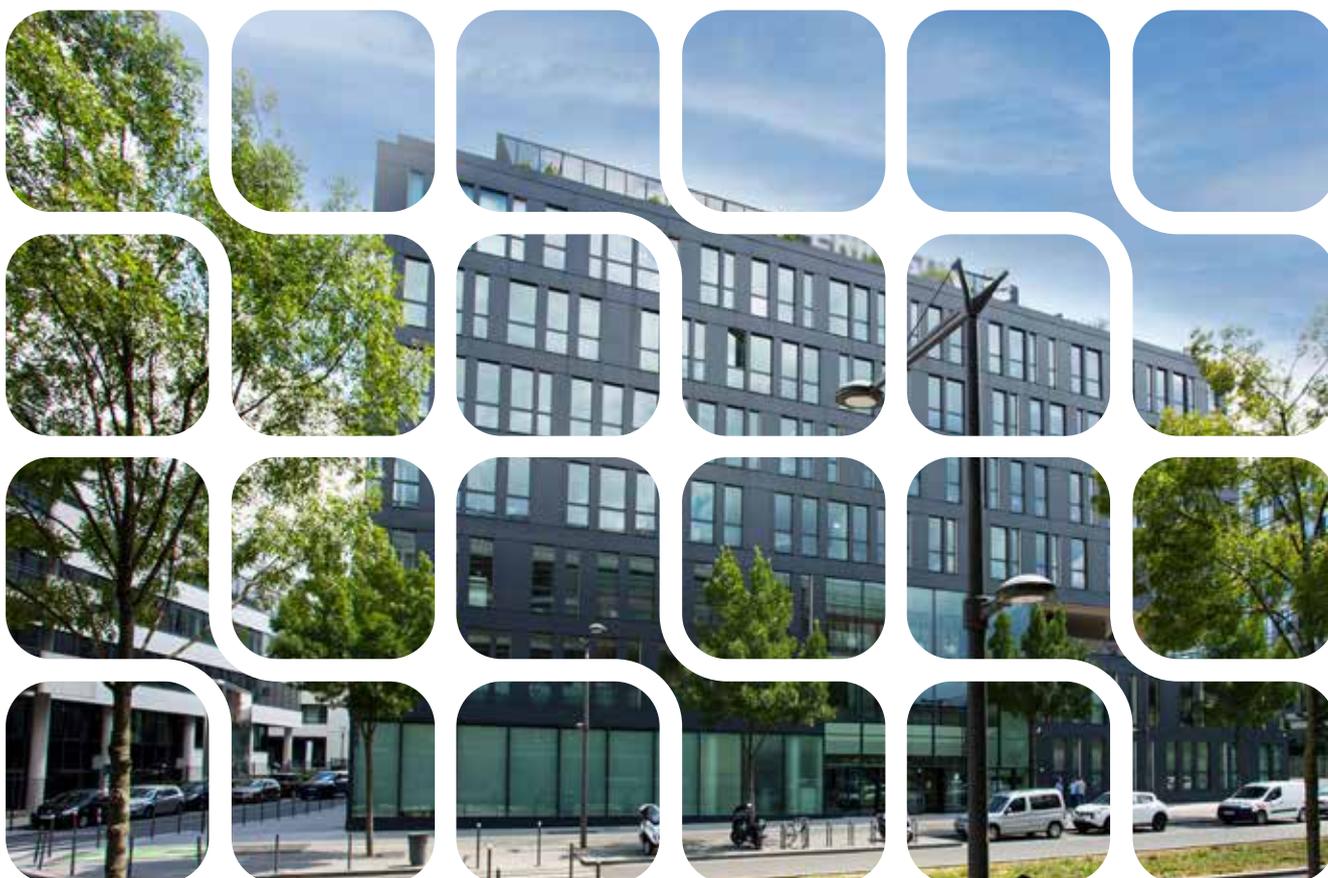
Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2024, de 1,49 % (2,89 % à fin 2023).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est également de 1,49 % (2,73 % à fin 2023).

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2024 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

L'évolution des conditions de cessions ou de retraits

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE RETRAITS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CSSIONS, LES RETRAITS EN € HT
2020	32 702	4,30 %	0	60 559
2021	35 576	4,39 %	0	66 420
2022	12 608	1,43 %	0	57 791
2023	28 472	2,89 %	0	73 950
2024	15 533	1,49 %	15 481	64 126



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	603 921 908	582 214 465	608 059 974	602 610 291
Immobilisations en cours	2 667 665	2 667 665	5 198 575	5 198 575
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-608 000	-	-2 044 320	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	177 037 361	127 507 001	175 788 864	130 306 031
Total I : Placements immobiliers	783 018 935	712 389 131	787 003 092	738 114 897
Immobilisations financières				
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	203 034	203 034	205 589	205 589
Créances				
Locataires et comptes rattachés	7 671 778	7 671 778	4 583 226	4 583 226
Autres créances	55 127 879	55 127 879	60 158 931	60 158 931
Provisions pour dépréciation des créances	-4 430 316	-4 430 316	-2 741 873	-2 741 873
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	26 773 241	26 802 274	31 070 027	31 086 795
Autres disponibilités	8 066 845	8 066 845	4 843 605	4 843 605
Total III	93 412 461	93 441 495	98 119 505	98 136 274
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-1 169 240	-1 169 240	-365 513	-365 513
Dettes				
Dettes d'exploitation	-55 902 564	-55 902 564	-55 575 865	-55 575 865
Dettes diverses	-71 100 959	-71 100 959	-76 084 148	-76 084 148
Total IV	-128 172 763	-128 172 763	-132 025 526	-132 025 526
Comptes de régularisation actif et passif				
Produits constatés d'avance	-	-	-456 718	-456 718
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	238 916	2 125 805	364 014	3 729 292
Total V	238 916	2 125 805	-92 704	3 272 574
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	748 497 549		753 004 367	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		679 783 668		707 498 219

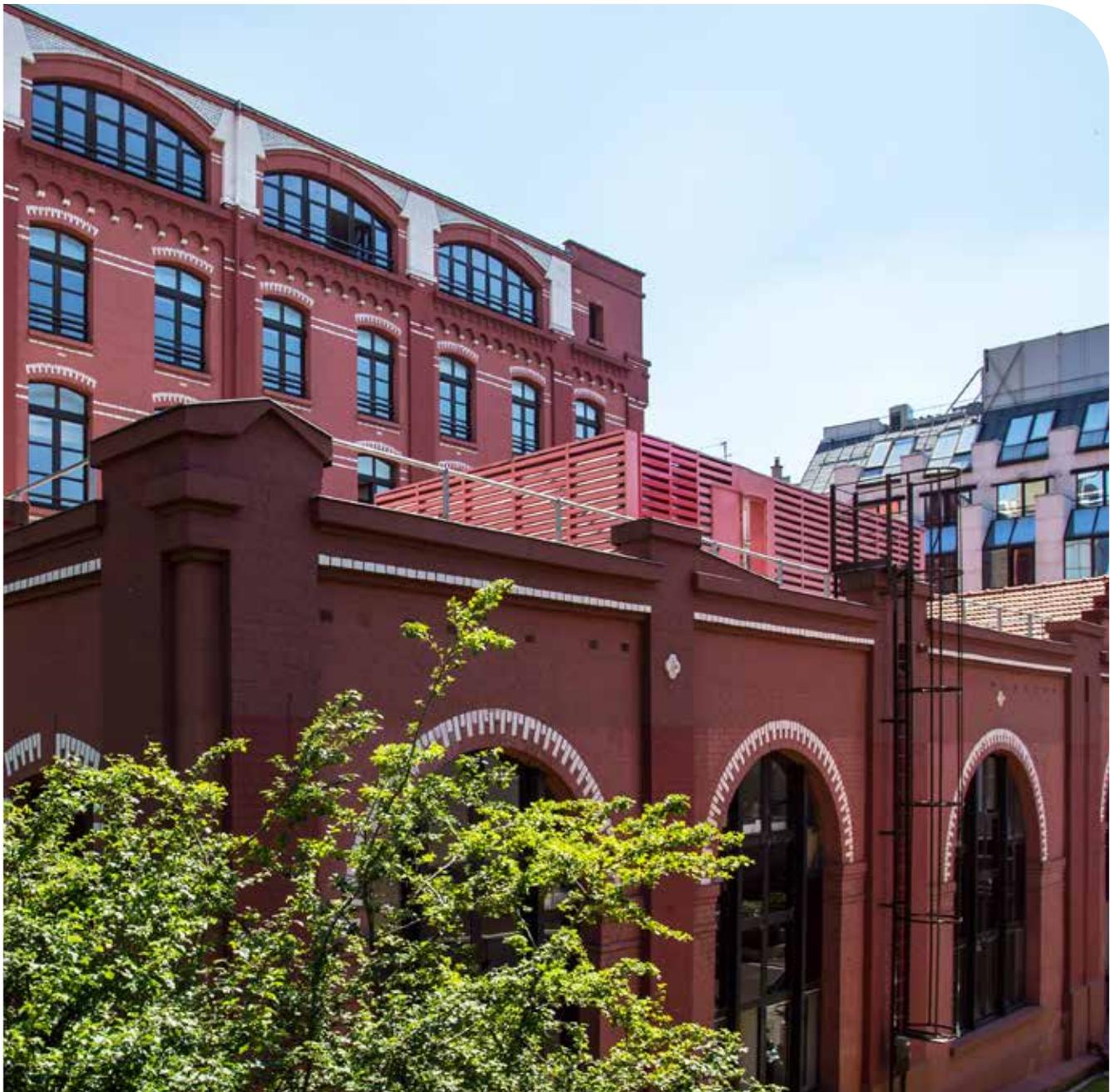
(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(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 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
Capital				
Capital souscrit	479 424 420	-	62 100	479 486 520
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	333 345 612	-	48 195	333 393 807
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-96 241 536	-	-85 411	-96 326 947
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-77 238	-	-4 048 342	-4 125 580
Réserves	19 056 127	0	0	19 056 127
Report à nouveau	17 387 724	109 257	2 267	17 499 249
Résultat en instance d'affectation	33 490 671	-33 490 671	0	0
Résultat de l'exercice	-	-	35 900 444	35 900 444
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-33 381 413	33 381 413	-36 386 070	-36 386 070
TOTAL GÉNÉRAL	753 004 367	0	-4 506 818	748 497 549

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.



Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	37 363 397	32 412 331
Charges facturées	11 479 846	10 790 152
Produit des participations contrôlées	6 126 713	5 531 444
Produits annexes	1 795 438	2 600 653
Reprises de provisions pour gros entretien	2 044 320	1 183 300
Reprises de provisions pour créances douteuses	271 971	460 890
Total I : Produits immobiliers	59 081 686	52 978 771
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-11 479 846	-10 790 152
Travaux de gros entretiens	-11 815	-268 539
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-444 134	-1 369 955
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-608 000	-455 320
Autres charges immobilières	-4 029 160	-4 564 797
Dépréciation des créances douteuses	-1 960 414	-390 375
Total II : Charges immobilières	-18 533 369	-17 839 139
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	40 548 317	35 139 632
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	86 353	199 959
Transferts de charges d'exploitation	1 085 891	15 883 969
Total I : Produits d'exploitation	1 172 244	16 083 928
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	-4 396 304	-9 625 569
Diverses charges d'exploitation	-1 037 015	-10 718 850
Diverses charges d'exploitation	-24 502	-14 016
Dotations aux provisions d'exploitation	-890 080	-251 138
Total II : Charges d'exploitation	-6 347 902	-20 609 573
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-5 175 658	-4 525 645
Produits financiers		
Autres produits financiers	1 244 726	3 065 186
Total I : Produits financiers	1 244 726	3 065 186
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-704 686	-250 478
Total II : Charges financières	-704 686	-250 478
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	540 040	2 814 708
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	62 753
Total I : Produits exceptionnels	0	62 753
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-12 255	-777
Total II : Charges exceptionnelles	-12 255	-777
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-12 255	61 975
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	35 900 444	33 490 671

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 2024, la SCPI n'a pas fait d'acquisition d'immeuble.

3 cessions ont été effectuées sur l'exercice :

- le 32, avenue de la Division Leclerc à Antony a été vendu pour 1 500 000 € le 5 mars 2024 ;
- le deuxième, sis 12, rue de Cabanis à Paris 14 pour 4 900 000 € le 30 juillet 2024 ;
- 2 lots de la galerie commerciale Les Arcades avenue des Champs-Élysées à Paris 8 ont été vendus pour 680 000 € le 16 septembre 2024.

□ Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

□ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

□ Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participations détenues

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

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

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

La valorisation des VMP

Le montant estimé dans l'état du patrimoine des VMP est celui transmis par la banque au 31 décembre 2024.

□ 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 nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble.

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

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

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 7,75 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires

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

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

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer HT
- AC = arriéré de charges HT

Locataires douteux

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

Provision pour risques et charges

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

Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

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

La vente de l'immeuble situé au 32, avenue de la Division Leclerc à Antony a généré une plus-value de 204 772 €.
La vente de l'immeuble situé rue Cabanis à Paris 14 a généré une plus-value de 1 544 754 €.
La vente de 2 lots de l'immeuble situé dans la galerie commerciale « Les Arcades Champs-Élysées » à Paris 8 a généré une plus-value de 27 111 €.

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 10 894,88 € 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, prorogable d'un an deux fois.
Fin 2024, le montant total tiré est de 50 000 000 €.

Frais financiers

Les lignes de crédit ont généré 576 418,60 € d'intérêts débiteurs et 3 166,67 € de commission de non-utilisation.

Événements postérieurs à la clôture

La cession de l'actif situé au 3, impasse des Burets à Pont-Audemer (27500), qui était sous promesse à la clôture de l'exercice 2024, a eu lieu le 6 février 2025 pour 2 200 000 €.



Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	608 224 880	1 118 430	5 256 495	604 086 815
Garanties locatives	-164 906	0	0	-164 906
Immobilisations en cours	5 198 575	2 913 589	5 444 499	2 667 665
TOTAL	613 258 549	4 032 019	10 700 994	606 589 574

Actifs immobilisés au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	205 589	0	2 555	203 034
Dépôts et cautionnements versés	205 589	-	2 555	203 034
TOTAL	205 589	0	2 555	203 034

Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2024
Immobilisations en cours de construction	5 198 575	2 913 589	5 444 499	2 667 665
TOTAL	5 198 575	2 913 589	5 444 499	2 667 665

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	177 037 361	127 507 001	175 788 864	130 306 031
TOTAL GÉNÉRAL	177 037 361	127 507 001	175 788 864	130 306 031

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 203 551 parts sociales dans la SCI 129 AVENUE CHARLES DE GAULLE.

Le capital social de la SCI 129 AVENUE CHARLES DE GAULLE est fixé à la somme de 12 035 520 €, il est divisé en 1 203 552 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 416 590 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 14 150 962 €, il est divisé en 14 150 962 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 363 592 parts sociales dans la SC TOUR PRISMA.

Le capital social de la SC TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 €, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 3 847 parts sociales dans la SCI BOULOGNE CLARITY.

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

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 889 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 8 est fixé à la somme de 3 778 000 €, il est divisé en 3 778 parts sociales.

	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI 129 AV. C. DE GAULLE	SCI PLACEMENT CILOGER 6 (EX-SIMONOP)	SCI TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 8
Année d'acquisition	2020	2016	2015 et 2018 et 2023	2018	2021
Pourcentage de détention	50 %	100 %	38,28 %	11,37 %	50 %
Caractéristique du portefeuille/Adresse	Bureaux Boulogne	Immeuble Neuilly-sur-Seine	Monoprix	Tour Prisma La Défense	79 cours Vitton Lyon 69006
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	38 470 000	33 043 089	63 777 477	24 247 790	17 499 005
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	33 855 510	67 064 883	24 997 247	17 499 005
Actif net réévalué	20 506 946	24 095 578	62 663 257	10 893 484	9 347 737



Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024

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

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

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

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

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	M ² PONDÉRÉS
Toulouse - Blagnac	31000	Osmose - ZAC Andromède	PR	13 044
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 2 et 3	PR	1 405
Lyon	69007	87/89, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 4 et 5	PR	1 398
Lyon	69007	95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 6 à 12	PR	2 349
Lyon	69007	81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 1	PR	1 037
Paris	75001	336, rue Saint-Honoré	P	1 106
Paris	75004	42, quai Henri IV	P	419
Paris	75014	12, rue de Cabanis	P	-
Paris	75014	31/35, rue Froidevaux	P	1 111
Paris	75016	4, rue de Longchamp	P	390
Montigny-le-Bretonneux	78000	17, rue Joël Le Theule - Bât. F	IDF	1 384
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	6 295
Antony	92000	32, avenue de la Division Leclerc	IDF	-
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	4 500
TOTAL BUREAUX				62 101
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 Actimart de la Rize - Bât. B, C et D	PR	5 257
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 Actimart de la Rize - Bât. E	PR	1 641
Lyon	69008	9, rue Bataille	PR	2 176
Voisins-le-Bretonneux	78000	19 bis/25, avenue Duguay-Trouin	IDF	258
Chilly-Mazarin	91000	17, rue du Parc	IDF	3 869
Nanterre	92000	21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 577
Boulogne-Billancourt	92000	13, rue Louis Pasteur	IDF	3 183
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869
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
TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS				29 537
Paris	75007	11, rue de Grenelle	P	346
Paris	75008	Arcades des Champs-Élysées	P	399
Paris	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P	5 638
TOTAL BUREAUX - COMMERCES				6 383

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2014	22 177 035	35 432	22 212 467	22 212 467
1985	1 250 082	103 673	1 353 755	1 353 755
1986	1 067 143	103 377	1 170 520	1 170 520
1986	1 433 021	34 339	1 467 359	1 465 230
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
VENDU LE 30 JUILLET 2024	-	-	-	3 213 192
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	286 850	1 857 962	1 831 656
1986	1 680 281	7 835	1 688 116	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 / 2023	45 278 000	191 628	45 469 628	45 446 045
VENDU LE 5 MARS 2024	-	-	-	1 250 082
1988	9 487 340	338 645	9 825 984	9 825 984
1990	5 737 548	276 706	6 014 254	5 969 114
1987	4 863 124	126 420	4 989 544	4 989 544
	193 347 160	5 067 834	198 414 994	202 773 275
1989	3 603 542	98 848	3 702 390	3 698 850
1990	1 107 238	-	1 107 238	1 107 238
1993	1 524 490	43 878	1 568 369	1 537 344
1991	242 072	-	242 072	242 072
1991	3 201 429	390 494	3 591 922	3 587 465
1987	2 027 572	282 313	2 309 885	2 163 916
1989	11 902 374	1 065 797	12 968 171	12 957 539
1990	1 097 633	47 215	1 144 847	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	10 242	3 364 120	3 353 878
	32 089 965	2 152 165	34 242 129	33 989 050
1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
2007	3 625 764	33 744	3 659 508	4 283 744
2014	49 437 606	7 376	49 444 982	49 437 606
	54 800 831	41 121	54 841 952	55 458 812

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	M ² PONDÉRÉS
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 Grimaud	PR	1 025
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR	883
Châlons-en- Champagne	51000	34/38, avenue Sainte-Menehould	PR	1 154
Metz - Semécourt	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	225
Paris	75015	20/22, rue Saint-Amand	P	213
Paris	75016	Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy	P	3 227
Meaux	77000	11, quai Jacques Prévert	IDF	361
Versailles	78000	12, rue du Général Pershing	IDF	536
Poissy	78000	37, boulevard Gambetta	IDF	156
Hyères	83000	15, avenue Ambroise Thomas	PR	187
La Seyne-sur-Mer	83000	382, avenue Auguste Renoir	PR	252
Avignon	84000	330, avenue Marcou-Delanglade	PR	3 685
Avallon	89000	21, rue du Général Leclerc	PR	450
Courbevoie	92000	33/35, avenue Pasteur	IDF	324
Saint-Denis	93000	7/9, boulevard Carnot	IDF	310
Montreuil	93100	1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle	IDF	11 035
Joinville-le-Pont	94000	3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 304
Vitry-sur-Seine	94000	157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238
Herblay	95220	2, avenue Louis Armand	IDF	7 080
TOTAL COMMERCES				54 667
Roissy-en-France	95700	5, allée du verger	IDF	16 894
TOTAL HÔTELS				16 894
Madrid (Espagne)	28521	Rivas Futuras Retail Park	E	6 805
Alicante (Espagne)	03015	Vistahermosa Retail Park	E	6 516
TOTAL COMMERCES ZONE EURO (HORS FRANCE)				13 321
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E	14 948
TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE)				14 948
TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE)				14 948
TOTAL GÉNÉRAL				197 850

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
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	120	1 225 959	1 225 839
2004	711 000	-	711 000	711 000
1992	914 694	-	914 694	914 694
1992	853 715	7 573	861 287	853 715
2015	5 172 714	-	5 172 714	5 172 714
2003	1 478 755	4 918	1 483 673	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	1 262	656 793	655 531
2007	614 003	-	614 003	614 003
2000	548 816	-	548 816	548 816
2000	274 408	-	274 408	274 408
2023	46 539 054	-	46 539 054	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	42 216	62 884 098	62 841 882
1997	1 371 364	-	1 371 364	1 371 364
2001	381 123	-	381 123	381 123
2019	31 155 114	42 392	31 197 506	31 155 114
	217 950 649	98 481	218 049 129	217 945 549
2023	42 068 584	-	42 068 584	42 064 584
	42 068 584	-	42 068 584	42 064 584
2023	13 751 345	-	13 751 345	13 751 345
2023	10 704 482	-	10 704 482	10 704 482
	24 455 826	-	24 455 826	24 455 826
2015	30 476 094	1 373 201	31 849 295	31 372 878
	30 476 094	1 373 201	31 849 295	31 372 878
		2 667 665	2 667 665	5 198 575
	595 189 109	11 400 466	606 589 574	613 258 549

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	7 550 341	4 583 226	Emprunt	50 000 000	50 000 000
Créances locataires - Factures à établir	121 437	0	Intérêts courus sur emprunt	125 123	135 382
			Dépôts reçus	5 777 441	5 440 482
Locataires et comptes rattachés	7 671 778	4 583 226	Dettes financières	55 902 564	55 575 865
Créances fiscales	498 593	10 026 182	Locataires créditeurs	1 242 415	4 610 273
Fournisseurs débiteurs	0	500	Provisions charges locatives	3 844 792	3 130 742
Syndics	42 833 899	40 848 870	Fournisseurs	6 957 039	6 479 692
Autres débiteurs	11 795 388	9 283 378	Dettes fiscales	5 565 453	13 752 933
Autres créances	55 127 879	60 158 931	Dettes d'exploitation	17 609 699	27 973 641
Provisions pour locataires douteux	-4 430 316	-2 741 873	Autres dettes d'exploitation	38 574 698	32 406 491
			Associés	14 916 563	15 704 016
Provisions pour dépréciation des créances	-4 430 316	-2 741 873	Dettes diverses	53 491 261	48 110 507
TOTAL GÉNÉRAL	58 369 341	62 000 284	TOTAL GÉNÉRAL	127 003 523	131 660 013

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations	2 044 320	608 000	2 032 505	11 815	608 000
Risques et charges	365 513	890 080	86 353	0	1 169 240
Créances douteuses	2 741 873	1 960 414	271 971	0	4 430 316
TOTAL	5 151 706	3 458 494	2 390 829	11 815	6 207 556

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2024	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2024
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	
2 044 320	0	0	608 000	-	2 044 320	608 000
	0		608 000		2 044 320	

	MONTANT PROVISION 01/01/2024	DURÉE	MONTANT PROVISION 31/12/2024
Dépenses prévisionnelles sur 2024	128 300	-	0
Dépenses prévisionnelles sur 2025	176 240	5	110 000
Dépenses prévisionnelles sur 2026	792 840	4	40 000
Dépenses prévisionnelles sur 2027	784 800	3	282 000
Dépenses prévisionnelles sur 2028	162 140	2	176 000
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	1	-
TOTAL	2 044 320		608 000

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	-	57 576
Solde de charges de reddition	395 264	1 117 599
Charges sur locaux vacants	2 261 015	1 577 479
Travaux - Remise en état	444 134	1 369 955
Charges non récupérables	1 372 881	1 307 954
Pertes sur créances irrécouvrables	-	504 190
Dotations pour créances douteuses	1 960 414	390 375
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	6 433 708	6 325 127

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	5 108 081	4 277 213
Charges immobilières refacturables	5 964 711	5 333 715
Autres charges refacturables	407 055	1 179 224
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	11 479 846	10 790 152

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	33 582	29 632
Honoraires Experts immobiliers	104 728	64 680
Honoraires Dépositaire	103 240	82 030
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	2 550	3 312
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	(6 560)	9 831 027
Frais de cession des immeubles	64 079	-
Autres frais	147 108	221 970
Contribution économique territoriale	113 244	156 564
Impôt sur les revenus belges	247 093	246 068
Impôt sur les revenus espagnols	227 952	83 566
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	1 037 015	10 718 850

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	24 000	12 000
Charges diverses	502	2 016
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	24 502	14 016

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commissions gestion immobilière	3 367 933	3 576 726
Commissions sur arbitrages	35 269	105 166
Commissions de souscription	993 103	5 943 677
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	4 396 304	9 625 569

(1) Absence d'acquisition sur la période combinée à une régularisation antérieure.

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	50 000 000	-	50 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	50 000 000	-	50 000 000
TOTAL	-	50 000 000	-	50 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Emprunts amortissables	-	-
Emprunts « in fine »	50 000 000	50 000 000
TOTAL	50 000 000	50 000 000

Financement 2024 (en €)

AU 31/12/2024, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIT :	
Montant de la dette totale	0
Montant tiré au 31/12/2024	50 000 000
Intérêts sur tirage	576 419
Commissions de non-utilisation	3 167
Étalement du CAP	238 916
Intérêts Swap	0
Facilité de caisse	0

Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente	6 000 000	1 500 000
Engagements reçus		
Contrat de CAP	50 000 000	50 000 000
Aval, caution		
Cautions reçues des locataires	6 869 096	7 175 688

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	42,43	73,58 %	36,35	69,96 %	33,03	68,54 %	35,73	58,79 %	37,72	82,24 %
Produits financiers avant P.L.	3,89	6,75 %	5,82	11,20 %	5,84	12,12 %	8,77	14,43 %	7,10	15,48 %
Produits divers	11,34	19,68 %	9,79	18,85 %	9,32	19,34 %	16,27	26,78 %	1,05	2,28 %
Total	57,66	100,00 %	51,96	100,00 %	48,19	100,00 %	60,77	100,00 %	45,86	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	11,76	20,39 %	13,38	25,75 %	12,45	25,83 %	9,82	16,16 %	4,20	9,16 %
Commission sur arbitrage	0,00	0,00 %	0,04	0,08 %	0,03	0,07 %	0,00	0,00 %	0,03	0,07 %
Autres frais de gestion	5,56	9,65 %	1,87	3,60 %	1,69	3,53 %	11,21	18,45 %	1,71	3,73 %
Entretien du patrimoine	0,63	1,08 %	1,07	2,05 %	2,06	4,27 %	1,67	2,75 %	0,44	0,96 %
Charges locatives non récupérables	2,68	4,65 %	3,11	5,99 %	2,42	5,02 %	4,66	7,66 %	3,88	8,46 %
Sous-total charges externes	20,64	35,77 %	19,47	37,47 %	18,65	38,72 %	27,36	45,02 %	10,27	22,38 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,98	1,69 %	0,76	1,45 %	-1,44	-2,99 %	-0,95	-1,56 %	-1,47	-3,20 %
Autres	1,02	1,77 %	0,11	0,21 %	0,25	0,52 %	0,18	0,31 %	2,48	5,42 %
Sous-total charges internes	2,00	3,47 %	0,87	1,67 %	-1,19	-2,47 %	-0,77	-1,25 %	1,01	2,22 %
Total des charges	22,63	39,24 %	20,33	39,14 %	17,46	36,25 %	26,59	43,77 %	11,28	24,60 %
RÉSULTAT COURANT	35,03	60,76 %	31,63	60,89 %	30,73	63,77 %	34,18	56,23 %	34,58	75,39 %
Variation du report à nouveau	2,63	4,58 %	1,63	3,16 %	-5,27	-10,92 %	0,13	0,23 %	-0,46	-1,01 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	32,40	56,19 %	30,00	57,74 %	36,00	74,72 %	34,05	56,03 %	35,04	76,39 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	32,40	56,19 %	30,00	57,73 %	36,00	74,71 %	33,33	54,84 %	34,67	75,59 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 755 460 parts pour l'exercice 2020, 801 548 parts pour l'exercice 2021, 875 380 parts pour l'exercice 2022, 980 088 parts pour l'exercice 2023 et 1 038 415 parts pour l'exercice 2024.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

□ Gestion de la liquidité

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

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

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

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

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

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

□ Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (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 : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

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.

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	125,23 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	123,47 %

□ 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 : 969500PO299TOUOYAT35

□ 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 des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ % <ul style="list-style-type: none"><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 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"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 72,9 % d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"><input 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 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"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___ %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants en France de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue.** Les actifs soumis au décret tertiaire sous le contrôle opérationnel d'AEW ont fait l'objet d'un audit énergétique destiné à produire un plan d'action énergétique, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économies d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.
- **Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols.** Il est visé à ce que 100 % des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action sont définis. Durant l'année 2024, la SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition.
- **Amélioration de la performance ESG globale en exploitation.**
 - **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in progress ».**

Des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de janvier 2023.

La note moyenne de la poche « Best in progress » a augmenté durant l'année 2024. En effet, la mise en place des plans d'action a fait augmenter la note moyenne initiale de 10,1 points depuis janvier 2023.

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

La note moyenne de la poche « Best in class » a augmenté durant l'année 2024. En effet, la mise en place des plans d'action a fait augmenter la note moyenne initiale de 11,3 depuis janvier 2023.

- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage).** 100 % des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2022	UNITÉ	VALEUR 2023	UNITÉ	VALEUR 2024	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique ⁽¹⁾	38	%	83	%	94	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ⁽¹⁾	38	%	83	%	70	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques ⁽¹⁾	0	%	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 ⁽²⁾	NA : pas d'acquisition en 2022	%	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini ⁽²⁾	NA : pas d'acquisition en 2022	%	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	85,73	%	87,66	%	88,26	%
	Notation ESG du portefeuille	42,10/100	Note/100	41,70/100	Note/100	51,82/100	Note/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 90 % des actifs du fonds en valeur.

(2) Périmètre couvert : acquisition de l'année 2024.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

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

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

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

- actifs équipés d'équipements hydro-économiques : minimum 10 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés aux Accords de Paris : minimum 10 % de la totalité des investissements.

Au 31 décembre 2024, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **72,9 % de la totalité des investissements**, décomposés comme suit :

- actifs équipés d'équipements hydro-économiques : 18,2 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés aux Accords de Paris : 54,7 % de la totalité des investissements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Description détaillée :

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

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

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

Durant l'année 2024, 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.



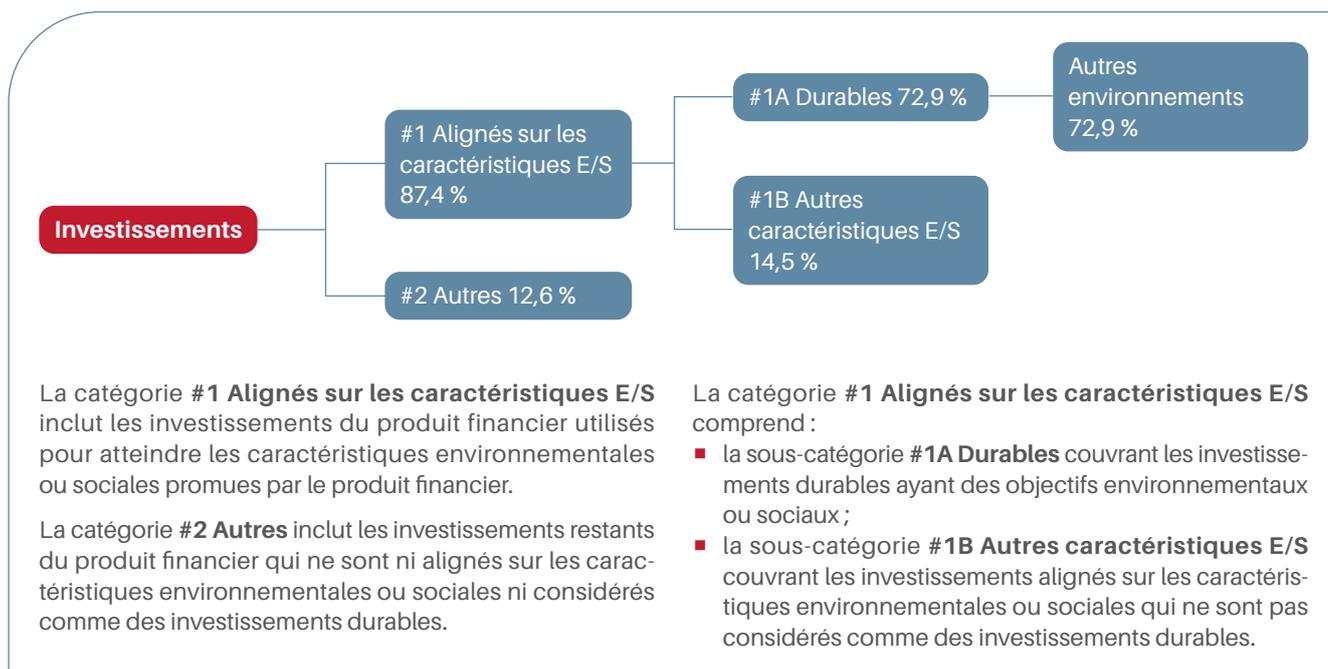
Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissements au cours de l'année 2024.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Paris 9 - Poissonnière	Bureau	8,40 %	France
Montreuil - CC Grand Angle	Commerce	7,62 %	France
Paris 16 - Passy Plaza	Commerce	6,21 %	France
Levallois-Perret - La Chocolaterie	Bureau	6,00 %	France
Paris CDG - Marriott	Hôtel	5,24 %	France
Lyon - Grand Bazar	Commerce	4,92 %	France
Boulogne-Billancourt - 221, Jean Jaurès	Bureau	4,82 %	France
Bruxelles - Louise Claus	Bureau	4,11 %	Belgique
Issy-les-Moulineaux - 41, Camille Desmoulins	Bureau	3,86 %	France
Herblay - 14 ^e Avenue	Commerce	3,51 %	France
Neuilly-sur-Seine - 129, Charles de Gaulle	Bureau	3,14 %	France
Massy - Hélios	Bureau	2,89 %	France
Massy - Le Gaïa	Bureau	2,42 %	France
Lyon - 79 Vitton	Bureau	2,39 %	France
Lyon - Croix Rousse (Snow 1)	Commerce	2,03 %	France

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 **87,4 %**, 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 : **72,9 %** :
 - actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **18,2 %** ;
 - actifs alignés aux Accords de Paris : **54,7 %** ;

- 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 : **14,5 %**.

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

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

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

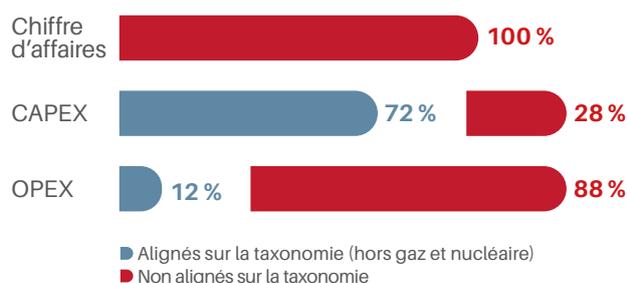
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

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

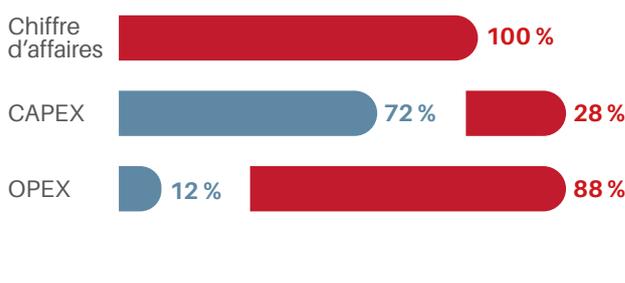
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE - voir la note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

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines⁽²⁾ 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⁽²⁾



Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines incluses⁽²⁾



Ce graphique représente 100 % des investissements

(2) 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 2024, seuls les actifs alignés sur l'**objectif Atténuation** sont pris en compte. Pour la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation, soit **0 %** au 31 décembre 2024 (0,5 % en 2023).

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

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés à la taxonomie européenne est de **72,9 %**.

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

Non applicable.

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

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

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

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

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

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 caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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^{er} janvier au 31 décembre 2024.

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 2024	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 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	0,20 %	3,38 %	0,09 %	Entre 2023 et 2024, deux actifs dont le chiffre d'affaires lié aux stations essence représente moins de 1 % du chiffre d'affaires total ont été retirés des actifs exposés aux combustibles fossiles	
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	96,38 % ⁽¹⁾	96,25 % ⁽¹⁾	95,13 % ⁽¹⁾	L'évolution de cette donnée entre 2023 et 2024 est expliquée par les mouvements de valeur ainsi que la cession de 2 actifs	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétiques. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m ² , un objectif d'économie d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.

(1) Taux de couverture réel : 59 % (n-1 : 54 %) 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 2024	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 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					
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers					
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers				Non retenu	
		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/m²				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	90,96 % ⁽¹⁾	91,66 % ⁽¹⁾	90,62 % ⁽¹⁾	L'évolution de cette donnée entre 2023 et 2024 est expliquée par les mouvements de valeur ainsi que la cession de 2 actifs	2 actifs totalisant plus 3 % de la valeur immobilière du fonds ont pour plan d'action de désimpermeabiliser une partie de leur surface de parking

(1) Taux de couverture réel : 97,6 % (2022 : 97,6 %) 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 m² et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m². En termes d'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 m², soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

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

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

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

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION réalise des évaluations ESG et met en place des plans d'amélioration pour l'ensemble du portefeuille. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6 % de la note ESG globale.

Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.). Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

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

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

Conservation et surveillance

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

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

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

Recherche et formation

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

Éducation et sensibilisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale, AEW souhaite pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs. Pour la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

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

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

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

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

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

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

Ils sont priorisés selon :

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



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

CATÉGORIE	RISQUE	NATURE DU RISQUE ET IMPACT	CARACTÈRES					HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCO-NOMIQUE	ZONE GÉOGRAPHIQUE
			ACTUEL	ÉMERGEANT	EXOGENÈ	ENDOGENÈ	OCCURRENCE					
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 ₂	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

CATÉGORIE	RISQUE	NATURE DU RISQUE ET IMPACT	CARACTÈRES						FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCO-NOMIQUE	ZONE GÉOGRAPHIQUE		
			ACTUEL	ÉMERGEANT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE	INTENSITÉ				HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE
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	toutes
	Plomb	Dito	×				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	toute typologie	toutes
	Bruit		×				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 ₂	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 à l'acquisition :

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 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'elle communique 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 1 797 014 €, comprenant le coût des plans d'action ESG ainsi que les honoraires du consultant assurant le suivi de la labellisation 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

Utilisation de plusieurs scénarios, dont au moins un scénario à 1,5 °C ou 2 °C et au moins un scénario de transition tendanciel ou désordonné.

Le fonds vise une réduction des émissions de gaz à effet de serre, afin de s'aligner sur l'Accord de Paris.

- Méthodologie : trajectoire de décarbonation CRREM avec un objectif d'être en dessous de la courbe CRREM de 2023 à 2030.
- Version : V2 de la trajectoire globale CRREM
- Objectif : être en dessous de la courbe CRREM de 2022 à 2030 sur un minimum 10 % de la totalité des investissements.

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, de chantiers et d'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.

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2024.

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

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

□ Arbitrages et investissements

Dans un contexte de crise immobilière, la politique d'arbitrage a été relancée, profitant d'une reprise progressive du marché en 2024 avec la cession de trois actifs matures pour lesquels un marché existait. Ces ventes ont permis une distribution de plus-value de 1,20 € par part.

Les arbitrages de 2024 n'ont pas été réinvestis dans de nouveaux actifs et, en l'absence de collecte cette année, les 5,2 M€ issus des arbitrages ont été alloués à l'entretien et aux travaux des actifs en portefeuille.

□ Valeur du patrimoine et valeur des parts

La valeur vénale du patrimoine selon les expertises réalisées au 31 décembre 2024, s'établit à 712 M€ contre 738 M€ au 31 décembre 2023. Il est à noter un taux d'endettement raisonnable à 9,8 %, soit 73,5 M€.

La valeur de réalisation par part au 31 décembre 2024, à 652,16 €, n'a subi qu'une dépréciation de 3,93 % par rapport à l'exercice précédent. La perte de valeur depuis le plus haut en 2021 de 815,79 € est de 20 %. Dans le contexte macroéconomique marqué par l'augmentation des taux et de la baisse des valeurs des actifs, cette baisse témoigne de la résilience des actifs de la SCPI.

□ Le marché des parts

Les souscriptions en 2024 ont conduit à la création de 135 nouvelles parts, marquant cette année un arrêt de la collecte.

Au 31 décembre 2024, 15 481 parts sont en attente de retrait, représentant 1,5 % du nombre de parts de la SCPI. La Société de gestion propose la possibilité de mettre en place un fonds de remboursement avec un montant de retrait limité, qui sera alimenté si nécessaire en fonction des arbitrages. Votre Conseil de surveillance a approuvé cette proposition, offrant ainsi une solution aux porteurs de parts souhaitant sortir sans pénaliser les associés restants.

□ Résultat de l'exercice 2024

La distribution annuelle s'élève à 36,24 € par part dont 1,20 € de plus-value, offrant une rémunération de 4,81 % par rapport à la valeur de retrait au 31 décembre 2024. Le report à nouveau a été réduit de 0,47 €, pour passer à 16,32 €, correspondant néanmoins à 5,6 mois de distribution.

Le résultat est stable sur l'année 2024 à 34,58 € par part contre 34,18 € en 2023. Le résultat 2024 s'inscrit dans le cadre d'une stabilisation des rendements locatifs pour la SCPI.

Le Conseil de surveillance, attentif au Taux d'Occupation Financier, a constaté une stabilisation depuis 2 ans. Ce taux a été en moyenne de 88 %, ce qui demeure faible. L'immeuble de Blagnac, inoccupé depuis 2020, pèse lourdement sur le résultat et concentre nos préoccupations. L'amélioration du marché immobilier nous offre éventuellement des perspectives de solutions. Les options sont débattues avec le Conseil de surveillance, mais à ce jour aucune solution générant des revenus n'a encore été trouvée. La situation locative demeure une priorité. Le taux d'occupation 2024 demeure insuffisant malgré un portefeuille immobilier, récemment renouvelé, qui a montré sa capacité de résistance en améliorant le taux d'occupation depuis le creux de 83 % en 2015. Les perspectives du taux d'occupation, au moment de la rédaction, sont stables pour le début de l'année 2025.

□ Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires

Tous les documents et résolutions présentés dans le rapport annuel ont été discutés lors de la réunion préparatoire du 12 mars 2025. L'ensemble des résolutions soumises à l'Assemblée ont été approuvées par votre Conseil.

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

Rédigé le 2 avril 2025 en concertation
avec le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Jacques MORILLON

6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 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 le paragraphe « 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.

Fait à Paris La Défense, le 19 mai 2025
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 2024

Aux associés

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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

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

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

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

□ Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

□ Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Conventions conclues avec la Société de gestion AEW

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

- une commission de souscription représentant 7,75 % hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer la recherche de capitaux, couvrir les frais de collecte et rechercher des investissements.
Au titre de l'exercice 2024, cette commission s'élève à 993 103 € ;
- 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 2024, cette commission s'élève à 3 367 932,63 € ;
- une commission d'arbitrage hors taxe fixée à 0,50 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI.
Au titre de l'exercice 2024, cette commission s'élève à 35 269 € ;
- 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.
Aucune commission n'a été perçue au titre de l'exercice 2024.

Fait à Paris La Défense, le 19 mai 2025
Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2025

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 2024.
- 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, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.
- 5 Prélèvement sur la prime d'émission afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau.
- 6 Prélèvement sur la prime d'émission afin d'apurer le compte des plus ou moins-values de cession.
- 7 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 8 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2024
- 9 Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation.
- 10 Création d'un fonds de remboursement et délégation à la Société de gestion de sa dotation effective.
- 11 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 12 Pouvoirs en vue des formalités légales.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 13 Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 14 Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information.
- 15 Mise à jour corrélative de l'article 7 des statuts.
- 16 Mise en conformité de l'article 21 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 17 Mise en conformité des articles 21, 22 et 23 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.

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 2024 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 35 900 443,74 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 17 496 981,89 € et de l'affectation de la prime d'émission de 2 266,65 € conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 53 399 692,28 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 36 386 070,36 € ;
- au report à nouveau, une somme de 17 013 621,92 €.

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, et conformément à l'article 21 des statuts encore applicable au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par la Société de gestion, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 748 497 549 €, soit 718,08 € pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 679 783 668 €, soit 652,16 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 790 922 349 €, soit 758,78 € pour une part.

Cinquième 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^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025, d'un montant de 16,32 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, d'un montant de 4 125 579,91 €, et ce afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2024 sur le compte des plus ou moins-value de cessions.

Septième résolution

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

Prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 1 249 220,40 €, soit 1,20 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 9^e résolution de la précédente Assemblée Générale du 11 juin 2024,

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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.

Huitième 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 2024 à la somme de 479 486 520 €.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE, immatriculé au Registre du commerce

et des sociétés de Paris sous le numéro 444 628 150, qui lui a été présentée par la Société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du texte des résolutions et entendu la lecture du rapport de la Société de gestion ainsi que du rapport du Conseil de surveillance, décide, sous réserve de l'adoption de la 15^e résolution :

1. de créer un fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 422-231 alinéa 1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;

2. d'autoriser la Société de gestion à procéder à la dotation dudit fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de **3 000 000 €**, en une ou plusieurs fois par prélèvement sur les produits des cessions d'éléments du patrimoine immobilier locatif à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;

3. de déterminer les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement comme suit :

- les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois pourront bénéficier du remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur ledit fonds de remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé ne pourra excéder **34** parts. Dans le cas où un associé présenterait une demande de remboursement supérieure à **34** parts, le remboursement effectif sera limité à **34** parts. En tout état de cause, le total des remboursements accordés ne pourra excéder le montant maximum de dotation du fonds ;
- conformément aux dispositions de l'article 422-230 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le prix auquel s'effectuera le remboursement des parts sera égal à valeur de réalisation diminuée de 10 % ;
- chaque associé ne pourra bénéficier que d'un seul remboursement sur la durée du fonds ;
- la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions susmentionnées. Ce courrier précisera notamment :
 - I. que l'associé peut obtenir, sur demande expresse, le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, en transmettant un formulaire communiqué par la Société de gestion ;
 - II. que l'associé souhaitant obtenir le remboursement de ses parts dispose d'un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier par la Société de gestion pour faire connaître son intention de bénéficier du remboursement de ses parts ;
 - III. qu'en cas de demande de remboursement formulée par l'associé, le remboursement sera exécuté sur le fonds, le mois suivant la réception de la demande par la Société de gestion, dans l'ordre chronologique d'inscription sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds ;
 - IV. qu'en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier, dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce courrier, l'associé ne pourra plus prétendre au bénéfice

du fonds de remboursement et sera réputé maintenir sa demande de retrait inscrite au registre, conformément aux dispositions de l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;

V. que dans l'hypothèse où le nombre de parts en attente, d'un associé, sur le registre des retraits excéderait 34 parts, et que sa demande de retrait ne pourrait être que partiellement exécuté à partir du fonds de remboursement, les parts non remboursées conserveront leur rang dans le registre des retraits ;

4. déléguer à la Société de gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 422-233 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;

5. d'autoriser la Société de gestion à mettre à jour la note d'information de la SCPI afin d'y inclure les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement tels que décrits ci-dessus.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Douzième 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

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment les articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

« ARTICLE 2 - OBJET

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

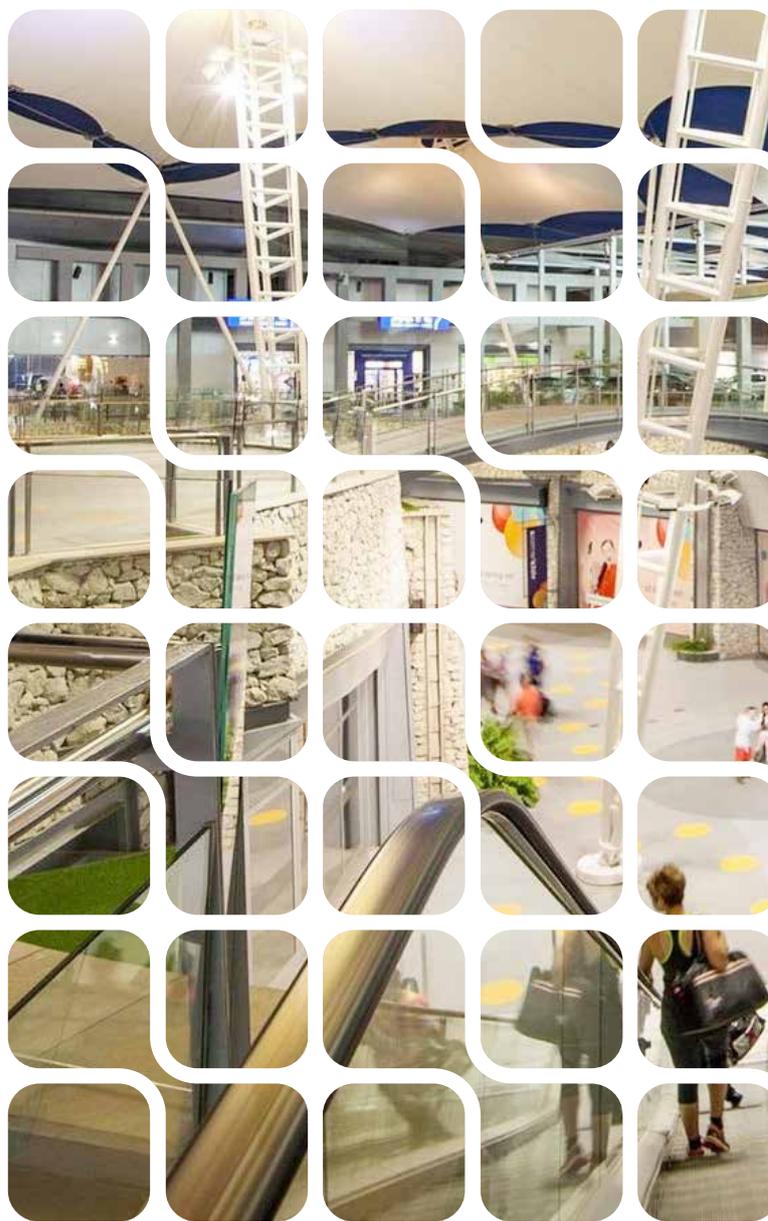
- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces 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 acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, 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.

À titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts). »



Quatorzième 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 et connaissance prise de la note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de la publication du décret d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article R. 214-156 du CMF et 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 :

« 2. POLITIQUE GÉNÉRALE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

a. Politique d'investissement immobilier

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

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

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

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

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

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

- **des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.)** 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.

À titre accessoire, la SCPI peut détenir directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

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

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.

Quinzième 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 7 des statuts relatif à la variabilité du capital et à la souscription de la Société comme suit :

« ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL - SOUSCRIPTION

(...)

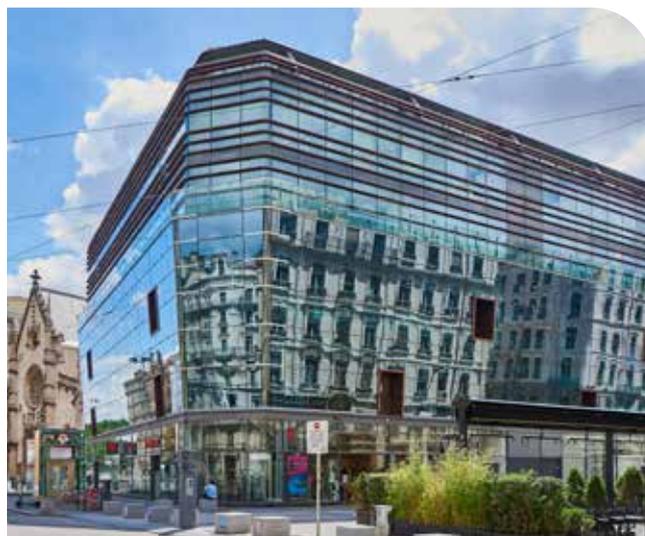
7.5. FONDS DE REMBOURSEMENT

La création, c'est-à-dire la mise en place effective en application des statuts, et la dotation d'un fonds de remboursement des parts sont décidées par les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale sur le rapport de la Société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers. »



Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 21 des statuts relatif aux pouvoirs de l'Assemblée Générale Ordinaire comme suit :

« **ARTICLE 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**
L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve, ou redresse les comptes, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.**
(...) »

Les autres dispositions de l'article 21 des statuts demeurent inchangées.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 21, 22 et 23 des statuts relatifs aux Assemblées Générales et à la Consultation par correspondance comme suit :

- Modification de l'article 21 des statuts

« **ARTICLE 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**
(...)

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. **Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins le quart du capital social.**

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Pour le calcul de ce quorum, Il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été remis à la société avant la réunion de l'Assemblée selon les délais légaux. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Si le quorum n'est pas atteint, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que

soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
(...) »

Les autres dispositions de l'article 21 des statuts demeurent inchangées.

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

- Modification de l'article 22 des statuts

« **ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**
(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Pour le calcul du quorum, Il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été remis à la société avant la réunion de l'Assemblée selon le délai conforme à l'article 1^{er} de l'arrêté du 20 juillet 1994. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.»

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.

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

- Modification de l'article 23 des statuts

« **ARTICLE 23 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**
(...)

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.
(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

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

□ ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

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

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 24-31 en date du 6 décembre 2024.



□ Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

