

# SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

## RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017



---

# Organes de direction et de contrôle

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828510 euros

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

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Agrément AMP en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### Président

Monsieur Robert WILKINSON

### Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

## SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Monsieur Jacques MORILLON

#### Membres du conseil

- Monsieur Yves CHAZELLE
- Monsieur Guillaume JAN
- Monsieur Jean-Paul MULLER
- Monsieur Thierry VIAROUGE
- HSBC ASSURANCES VIE,  
représentée par Madame Isabelle ROUGER
- SCI AVIP SCPI SÉLECTION,  
représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
- La Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph  
représentée par Monsieur Renaud AIMARD

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire :** DELOITTE ET ASSOCIÉS,  
représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ
- **Suppléant :** Cabinet BEAS

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

### DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## RAPPORT DE GESTION

<b>ÉDITORIAL</b> .....	<b>2</b>
<b>LES DONNÉES ESSENTIELLES</b> .....	<b>4</b>
<b>LE PATRIMOINE IMMOBILIER</b> .....	<b>5</b>
<b>LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION</b> .....	<b>12</b>
<b>LE CAPITAL</b> .....	<b>13</b>
<b>LE MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS</b> .....	<b>15</b>
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b> .....	<b>16</b>
Les comptes .....	16
L'annexe aux comptes annuels.....	19
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b> .....	<b>26</b>
Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices .....	26
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM.....	27
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger</b> .....	<b>28</b>
<b>RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b> .....	<b>29</b>
Rapport à l'Assemblée générale ordinaire du 1 <sup>er</sup> juin 2018.....	29
Rapport à l'Assemblée générale extraordinaire du 1 <sup>er</sup> juin 2018 .....	30
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b> .....	<b>31</b>
Le rapport sur les comptes annuels.....	31
Le rapport spécial sur les conventions réglementées .....	33
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 1<sup>ER</sup> JUIN 2018</b> .....	<b>34</b>
Ordres du jour .....	34
Les résolutions .....	34



# Éditorial

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 2017, ainsi que sur l'adoption du statut de capital variable pour votre SCPI.

- Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCV, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.
- Le marché des bureaux en Île-de-France clôture l'année avec près de 854 000 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, portant la performance globale pour 2017 à 2,6 millions de m<sup>2</sup> soit une hausse annuelle de 8%.

43% du volume global de la demande placée de l'année a été apporté par de grandes transactions (surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>). On compte 88 signatures en 2017 face à 65 signatures l'an dernier.

Les surfaces intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>) enregistrent une légère baisse de 2%. Les transactions inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> enregistrent 167 transactions de moins qu'en 2016.

Le stock vacant passe sous le seuil des 3,4 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 6,4%, taux le plus bas depuis 2009. L'offre de première main reste faible et ne représente plus que 14% de l'offre totale. À Paris, la situation de sous-offre est accentuée avec un taux de vacance de 3% en moyenne.

Face à un manque d'offre, la demande placée à Paris est en légère baisse fin 2017 (-2%). Cependant, le QCA réalise une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m<sup>2</sup> de demande placée, niveau observé pour la dernière fois en 2007.

En 2017, c'est la première périphérie qui domine avec 48% de la demande placée (première couronne, croissant ouest et La Défense), avec une progression des transactions de 40% dans le croissant ouest et de 52% en première couronne. La Défense clôt l'année avec un recul de 36% des transactions par rapport à son record de 2016, faute de grandes offres et de produits neufs disponibles immédiatement. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, le loyer prime facial est en hausse pour atteindre 775 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA et 510 €/m<sup>2</sup>/an à La Défense.

Avec 1 657 900 m<sup>2</sup> placés en 2017, le marché des bureaux en régions enregistre un nouveau record, en hausse de 7% par rapport à 2016 et de 22% par rapport à la moyenne 10 ans.

La hausse est portée par les transactions neuves, qui comptent pour un tiers du volume global, et par les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

Lyon, Lille, Bordeaux et Toulouse, concentrent près de la moitié de la demande placée. Tandis que les marchés de Lille, Bordeaux et Aix-Marseille progressent sensiblement, les autres métropoles sont stables ou accusent un léger repli. Lyon reste en première position avec une demande placée de 270 000 m<sup>2</sup>.

En raison de la rareté de l'offre neuve sur certains marchés régionaux, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf. À l'inverse, les valeurs locatives moyennes de seconde main sont sous tension en raison de l'excès d'offre de seconde main qui n'a cessé d'être en hausse depuis 2011.

De nombreuses livraisons sont attendues pour 2018 notamment les projets de développement Euratlantique à Bordeaux, Euralille et Confluence.

- Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. D'une manière générale, les taux de rendement des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux et 4,25% pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêt bas. Après 1,9% de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7%.

En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes cet été (+5,3% en juillet) en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison. En novembre, les résultats consolidés du commerce spécialisé depuis début 2017 sont légèrement négatifs, à -0,1%, dû à un mois d'octobre difficile (-12,7%). Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives « prime » restent stables pour les petites surfaces des centres-villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

À Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45%) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18%) et des services (11%).

En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

Les centres commerciaux ont été favorisés par la conjoncture, accompagnée d'une hausse de la fréquentation en fin d'année (+3,4% en novembre). Le cumul des ouvertures au 3<sup>e</sup> trimestre totalise près de 70 000 m<sup>2</sup> dont une majorité portant sur des extensions ou rénovations de sites existants (80%). En 2018, les surfaces de création seront majoritaires à 54%.

- Avec une collecte nette de 6,3 Mds€ en 2017, en progression de 14% par rapport à l'année 2016, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, la progression régulière des montants collectés est une preuve de leur attractivité et de leur dynamisme.

Il faut toutefois noter que la collecte du second semestre (2,5 Mds€) a été sensiblement moins forte qu'au premier semestre (3,8 Mds€). Ce ralentissement de tendance s'explique par la volonté de certaines sociétés de gestion, dont AEW Ciloger, de freiner volontairement d'une manière drastique le rythme de la collecte, dans un contexte de raréfaction d'actifs immobiliers en adéquation avec les stratégies d'investissement.

Le marché secondaire des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise connaît également une progression notable de 19%, et atteint un volume de transactions de 840 M€. Il fait toujours preuve d'une bonne liquidité avec des parts en attentes de vente ou de retrait qui restent limitées à 0,24% de la capitalisation.

Stimulée par la collecte primaire et secondaire, la capitalisation des SCPI affiche une hausse de 16% par rapport au début de l'année, et s'établit à un nouveau niveau historique de 50 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 17 Mds€ il y a 10 ans.

Il faut également souligner la même tendance, quoique dans des proportions moindres, pour les OPCl « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2017, soit une hausse de 5% par rapport à 2016, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 13 Mds€ contre à peine 1 Md€ en 2012.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) dépasse légèrement 63 Mds€.

Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION :

- Une quote-part de 69% du centre commercial à ciel ouvert Grand Angle situé à Montreuil (93) a été acquise pour un montant de 45,9 M€. Cet ensemble récent de 11 000 m<sup>2</sup>, qui a été livré en 2012, bénéficie d'une situation stratégique, face à la Mairie, en plein cœur du centre-ville. Outre la qualité intrinsèque du site, tant géographique que locative, la reconstitution de la pleine propriété au profit de votre SCPI, qui en détenait déjà une quote-part de 31% depuis 2010, permet de valoriser positivement l'actif.

Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de trois immeubles pour un montant de 12,6 M€. Si ces cessions ont dégagé une faible plus-value nette globale de 71 K€, elles seront à court terme source d'économies de charges pour la SCPI.

Compte tenu de toutes ces opérations, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente en fin d'exercice un surinvestissement de 45,8 M€, proche du montant maximum autorisé par l'Assemblée générale (50 M€).

- Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est réparti sur 95 sites pour une superficie avoisinant 171 000 m<sup>2</sup>. D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 468,5 M€, il est localisé à 93% en France et à 7% en zone euro (Belgique).

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 3,1% à périmètre constant. Elle est supérieure de 11% à son prix de revient. 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.

- Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la distribution par part s'établit à 36 €, inchangée par rapport à 2016. Le report à nouveau (réserves) est à 15,88 € par part, et il représente en fin d'exercice plus de cinq mois de distribution.

- Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en nette augmentation de 32% par rapport à 2016. Le prix d'exécution n'a que peu fluctué entre le début et la fin de l'exercice (-0,7%). Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,44% des parts en circulation.

- Le taux de distribution se fixe à 4,11% (4,22% avant fiscalité définitive belge), toujours notable dans l'environnement financier actuel.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 8,94% sur dix ans et 9,44% sur quinze ans, également intéressants par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans aucune n'offre une performance supérieure, et sur 15 ans, seules les foncières cotées la dépassent.

Enfin, tournant majeur dans l'histoire d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, il vous est demandé, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, de décider d'adopter le statut de capital variable pour votre SCPI.

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2013, vous aviez approuvé à une large majorité la modification de la nature juridique d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, et sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

Les conditions juridiques pour une telle transformation étant maintenant réunies, sa mise en œuvre est soumise à votre approbation. En tout état de cause, cette opération, si elle est décidée, se fera sous condition suspensive d'un visa délivré par l'Autorité des Marchés Financiers. Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux Assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

# Les données essentielles

au 31 décembre 2017

## CHIFFRES CLÉS

Date de création 1987	Capitaux collectés 365 007 383 €
Capital fermé depuis décembre 2015	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 790 €
Terme statutaire 2 086	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais 500 755 065 €
Nombre d'associés 19 557	Parts en attente de vente 0,44 % des parts
Nombre de parts 576 349	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 11 050 parts pour 9 607 140 €
Capital social 265 120 540 €	
Capitaux propres 386 477 382 €	

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 95	Taux d'occupation financier 4 <sup>e</sup> trimestre 2017 88,55 %
Nombre de baux 247	Taux moyen annuel d'occupation physique 87,26 %
Surface 170 980 m <sup>2</sup>	Taux d'occupation physique au 31 décembre 2017 88,24 %
Taux moyen annuel d'occupation financier 85,70 %	

## COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2017 <i>dont loyers</i>	34 085 412 € 23 850 612 €
Résultat de l'exercice	20 362 586 € soit 35,33 € par part
Revenu distribué	20 748 564 € soit 36 € par part (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2017)

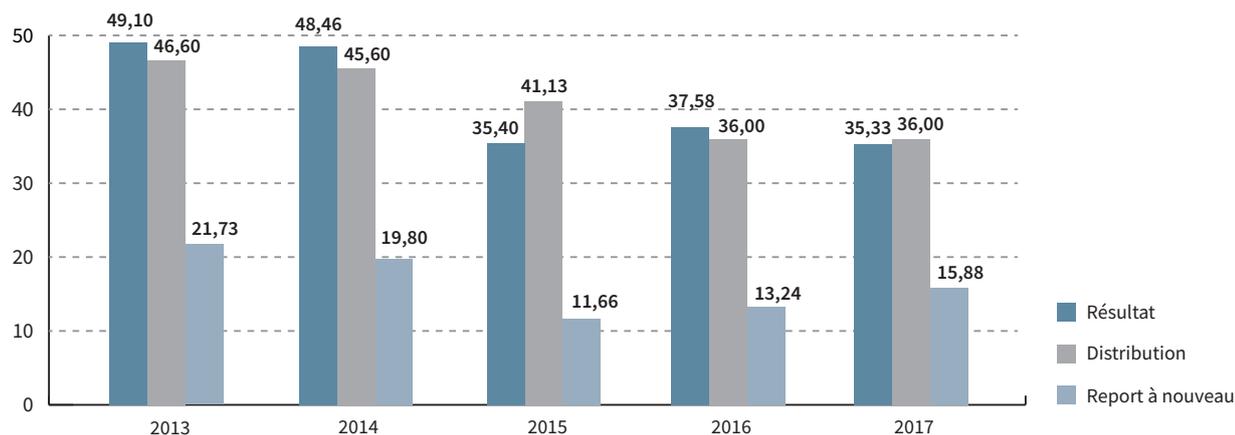
## INDICATEURS DE PERFORMANCE

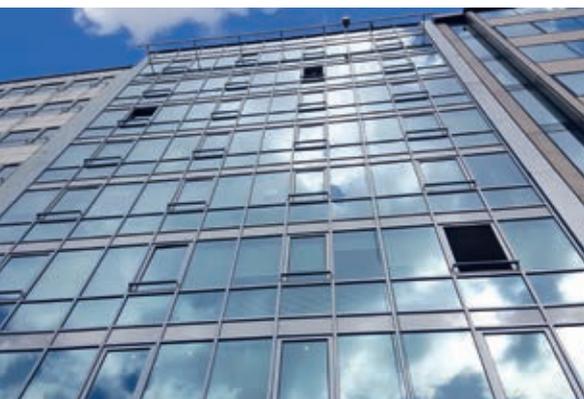
Taux de rentabilité interne 5 ans (2012-2017)	5,51 %
Taux de rentabilité interne 10 ans (2007-2017)	8,94 %
Taux de rentabilité interne 15 ans (2002-2017)	9,44 %
Taux de rentabilité interne 20 ans (1997-2017)	10,45 %
Taux de distribution/valeur de marché 2017	
• Après imposition à la source des revenus fonciers belges	4,14 %
• Avant imposition à la source des revenus fonciers belges	4,22 %
Variation du prix acquéreur moyen 2017	-0,65 %

(EN EUROS)	Global	Par part
Valeur comptable	386 477 382	670,56
Valeur vénale/expertise	468 479 253	812,84
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>432 149 802</b>	<b>749,81</b>
Valeur de reconstitution	506 548 715	878,89

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

En euros depuis 5 ans





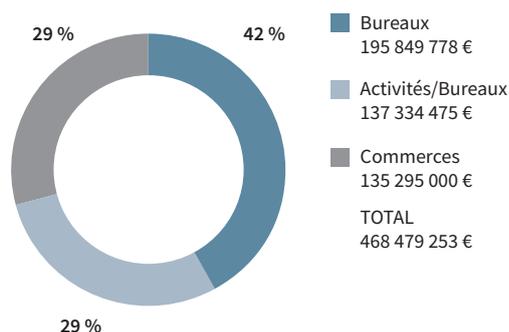
# Le patrimoine immobilier

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2017 de 95 immeubles pour une superficie de 170 980 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 75 % en Île-de-France, 18 % en province et 7 % en Belgique.

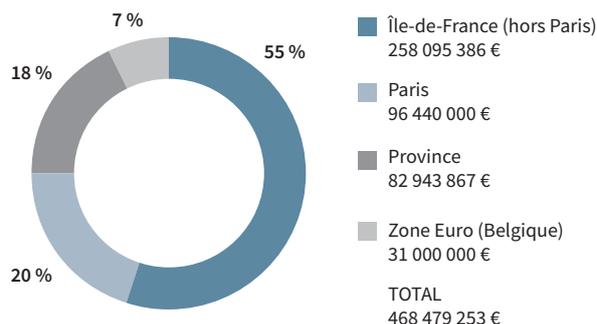
Le patrimoine est composé de bureaux et de locaux d'activités à hauteur de 71 % et de murs de commerces à hauteur de 29 %.

Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (91 %) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 9 %).

Répartition économique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

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

Exercices	Arbitrages	Investissements
2013	7,3	-
2014	2,3	98,3
2015	23,5	82,4
2016	14,7	32,4
2017	12,6	45,9
<b>TOTAL</b>	<b>60,4</b>	<b>259,0</b>

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, 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 poursuivis en 2017.

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

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de trois actifs pour un prix de vente total de 12 617 100 €.

### PARIS (75019) : 61/87, BOULEVARD MACDONALD

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux de 1 218 m<sup>2</sup>, acquis en 2005, qui présentait un risque élevé de vacance longue à court terme.

L'acte de vente a été signé le 28 mars 2017, pour un prix net vendeur de 2 830 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 407 100 €, soit +17 % par rapport au prix de revient comptable (2 408 750 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 14 150 € (et sans plus-value imposable)

### ISSY-LES-MOULINEAUX (92) : LE DIDEROT 31/33 RUE DU GOUVERNEUR ÉBOUÉ

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux et d'activités de 1 558 m<sup>2</sup>, acquis en 1991, et qui nécessitait de nombreux travaux importants dans les années à venir.

L'acte de vente a été signé le 7 avril 2017, pour un prix net vendeur de 6 727 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 819 727 €, soit +39 % par rapport au prix de revient comptable (4 725 919 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 147 719 € et d'une commission d'arbitrage de 33 635 €.

### MONTROUGE (92) : 89, AVENUE ARISTIDE BRIAND

Cet immeuble de bureaux de 1 761 m<sup>2</sup>, acquis en 2005 et entièrement vacant, souffrait d'un contexte locatif difficile et de travaux prévisionnels importants.

L'acte de vente a été signé le 19 octobre 2017, pour un prix net vendeur de 3 060 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 2 155 906 €, soit -41 % par rapport au prix de revient comptable (5 200 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 15 300 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 70 920 € par rapport au prix de revient (+1%), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 147 719 € et d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 63 085 €.

Si ces transactions font ressortir une plus-value comptable modeste, elles sont à court terme source d'économies de charges pour la SCPI.

## LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présentait un surinvestissement de 11 919 778 €.

La société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, de nature à renouveler le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

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

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

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

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

En liaison avec les arbitrages et le recours à la facilité de caisse et à la ligne de crédit autorisées par l'Assemblée générale, une acquisition a été finalisée pour un montant total de 45,9 M€ actes en mains.

### MONTREUIL (93) : LE CENTRE COMMERCIAL GRAND ANGLE

Le 24 novembre 2017, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis 69 % du centre commercial à ciel ouvert Grand Angle situé à Montreuil (93) pour un montant de 45,9 M€.

Cet ensemble récent de 11 000 m<sup>2</sup> pour 31 locataires, qui a été livré en 2012, bénéficie d'une situation stratégique, face à la Mairie en plein cœur du centre-ville. Outre la qualité intrinsèque du site, tant géographique que locative, la reconstitution de la pleine propriété au profit de votre SCPI, qui en détenait déjà une quote-part de 31 % depuis 2010, permet de valoriser positivement l'actif.

## L'EMPLOI DES FONDS

Compte tenu des arbitrages et de l'investissement réalisé en 2017, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 45 822 591 €.

L'Assemblée générale ordinaire du 20 juin 2014 a autorisé la société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 50 M€, en utilisant, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI, la trésorerie disponible, des facilités de caisse, et des emprunts.

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

En pratique, une facilité de caisse de 20 M€ a été négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé pendant une partie de l'exercice par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts.

Pour procéder à l'acquisition de la quote-part du centre commercial Grand Angle, une ligne de crédit de 30 000 000 € sur 2 ans a été mise en place le 15 novembre 2017, sur laquelle 25 000 000 € ont été utilisés.

L'émission de cet emprunt a généré 99 500 € HT de frais de dossier et de mise en place. Le montant des intérêts de l'année s'élève à 29 167 €.

En euros	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>413 790 412</b>		<b>413 790 412</b>
+ Plus ou moins-value sur cession d'immeubles	- 944 650	70 023	- 874 626
+ Divers	-		-
- Commissions de souscription	- 17 173 260		- 17 173 260
- Achat d'immeubles	- 410 214 902	- 45 917 427	- 456 132 329
+ Vente d'immeubles	64 388 258	12 334 669	76 722 927
- Achat de titres de participation contrôlés	- 43 741 021		- 43 741 021
- Frais d'acquisition	- 18 015 696	- 390 079	- 18 405 775
- Divers*	- 8 919		- 8 919
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 11 919 777</b>	<b>- 33 902 814</b>	<b>- 45 822 591</b>

\* Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

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

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

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	379 409 402
COÛT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	43 741 021
VALEUR COMPTABLE NETTE	422 806 833
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	468 479 253

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	379 409 402		
Provisions pour grosses réparations	- 343 590		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	43 741 021		
Autres éléments d'actifs	- 36 329 452	- 36 329 452	- 36 329 452
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		468 479 253	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			503 620 641
Commission de souscription théorique			39 257 525
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>386 477 382</b>	<b>432 149 802</b>	<b>506 548 715</b>
NOMBRE DE PARTS	576 349	576 349	576 349
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>670,56</b>	<b>749,81</b>	<b>878,89</b>

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

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

État synthétique du patrimoine AU 31 DÉCEMBRE 2017	Prix de revient au 31/12/2017 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2017 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation hors droits 2017/2016 en %
Bureaux	135 031 025	156 320 000	15,77	167 882 600	159 355 000	-1,90
Bureaux - Activités	50 046 051	54 955 000	9,81	58 987 855	55 955 000	-1,79
Bureaux - Commerces	55 425 067	63 610 000	14,77	68 380 750	60 320 000	5,45
Commerces	108 252 936	119 250 000	10,16	127 982 970	70 068 674	70,19
Bureaux - Zone euro	30 654 323	31 000 000	1,13	34 875 000	31 500 000	-
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT</b>	<b>379 409 402</b>	<b>425 135 000</b>	<b>12,05</b>	<b>458 109 175</b>	<b>377 198 674</b>	<b>12,71</b>
Bureaux	31 543 223	30 149 045	-4,42	31 656 497	30 120 355	0,10
Commerces	12 197 798	13 195 208	8,18	13 854 968	12 690 498	3,98
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES</b>	<b>43 741 021</b>	<b>43 344 253</b>	<b>-0,91</b>	<b>45 511 466</b>	<b>42 810 853</b>	<b>1,25</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>423 150 424</b>	<b>468 479 253</b>	<b>10,71</b>	<b>503 620 641</b>	<b>420 009 527</b>	<b>11,54</b>

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (91 % de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détenue indirecte pour 9 %).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations à hauteur de :

- 8,17% dans une Société Civile Immobilière (SCI SIMONOP) comprenant 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix ;
- 100% dans une Société Civile Immobilière (SCI 129 av. Charles-de-Gaulle) comprenant un immeuble de bureaux à Neuilly-sur-Seine.

	SIMONOP	SCI 129 av. C.-de-Gaulle	Totaux
Année d'acquisition	2015	2016	
Pourcentage de détention	8,17%	100%	
Caractéristique du portefeuille/Adresse	Monoprix/France	129, avenue Charles-de-Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)	
Type d'actifs	Commerces	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	3 613	2 413	6 026
Coûts d'acquisition (en euros)	32 355 644	12 921 649	45 277 292
Valeurs estimées du patrimoine (en euros)	13 197 116	30 149 045	43 346 161
Actif net réévalué (en euros)	13 195 208	30 149 045	43 344 253

Compte tenu des cessions et de l'investissement de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 11,5 %, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 9 %.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION fait preuve en 2017 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant l'investissement et les cessions de l'exercice) de 3,32 %.

La progression est proche de 5 % pour les actifs hexagonaux à dominante bureaux, de 4,3 % pour les commerces et de 5,4 % pour les immeubles mixtes (bureaux/commerces). Les bureaux situés en Belgique et les locaux d'activités se contractent quant à eux de respectivement 1,6 % et 1,8 %.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) progresse de 1,25 % à périmètre constant.

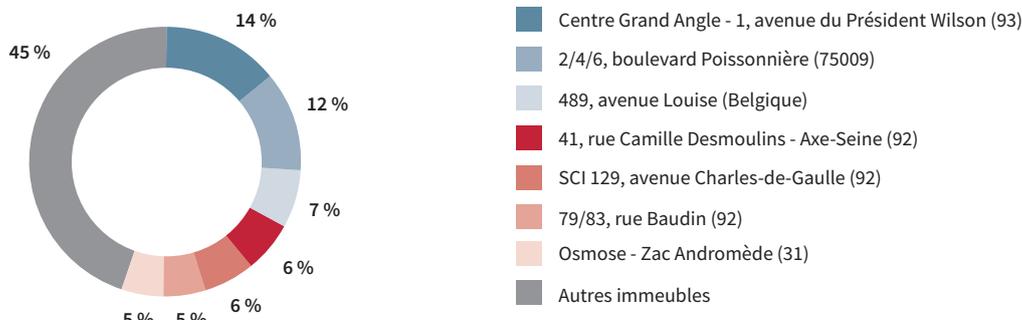
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 468,5 M€, en progression à périmètre constant de 3,1 %.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 11 % et 19 % à leur prix de revient.

En matière de division des risques immobiliers :

- 7 actifs sur 95 représentent 55 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 5 actifs représentent chacun plus de 5 % de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires ;
- le centre commercial Grand Angle, après la reconstitution de la pleine propriété opérée dans l'exercice, représente 14 % de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une trentaine de locataires.

### Division des risques immobiliers



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

### LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, l'acquisition et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée (directement ou indirectement) à 170 980 m<sup>2</sup> contre 167 522 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2016 (+2 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a toutefois diminué de 4 %.

L'activité locative de l'année 2017 fait ressortir un solde négatif de 5 124 m<sup>2</sup> entre les libérations (10 732 m<sup>2</sup>), et les relocations (5 608 m<sup>2</sup>).

Ce sont environ 21 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 5 597 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 10 688 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 4 537 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles (vacants à 40 %).

Les départs, qui ont concerné 19 baux pour une surface moyenne de 560 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 2,07 M€, sont concentrés à 65 % sur deux sites : 5 874 m<sup>2</sup> de bureaux à Nanterre (Immeuble Arago) et 1 044 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon (Parc de l'Artillerie).

Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 21 locataires, pour une surface moyenne de 267 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 1,14 M€, soit un montant globalement en augmentation de 19 % par rapport à la situation antérieure. Elles sont concentrées pour moitié sur cinq sites.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 10 688 m<sup>2</sup> et ont sécurisé un montant de loyers total de 2,3 M€. Ce montant, reflet de négociations souvent tendues, est toutefois en contraction de 19 % par rapport aux loyers sortants.

Ils sont pour moitié répartis sur 2 sites : 3 958 m<sup>2</sup> à Malakoff et 1 304 m<sup>2</sup> à Joinville-le-Pont.

Impactées par la libération de 5 874 m<sup>2</sup> à Nanterre, les surfaces vacantes au 31 décembre 2017 s'établissent à 20 112 m<sup>2</sup>, en augmentation par rapport à l'année précédente (17 022 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,9 M€.

Les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> vacantes au 31 décembre 2017 sont concentrées sur trois actifs : Nanterre Arago (6 400 m<sup>2</sup> de bureaux), Villeurbanne (1 491 m<sup>2</sup> de bureaux-activités), et Saint-Ouen (1 253 m<sup>2</sup> de bureaux).

## LES TAUX D'OCCUPATION

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

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2017, il s'établit à 88,24 %, en diminution par rapport au 31 décembre 2016 (89,84 %). Il est en moyenne de 87,26 % sur l'exercice, contre 87,90 % l'année précédente.

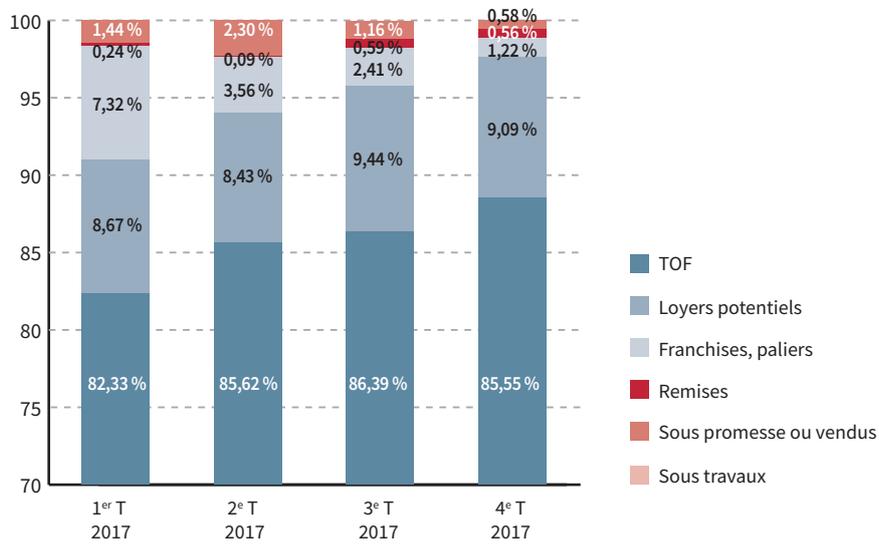
Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants).

Il s'établit en légère progression, à 88,55 % au quatrième trimestre 2017, contre 88,06 % au quatrième trimestre 2016. La diminution progressive de la part des franchises en 2017 permet à ce taux de rejoindre le taux d'occupation physique en fin de période.

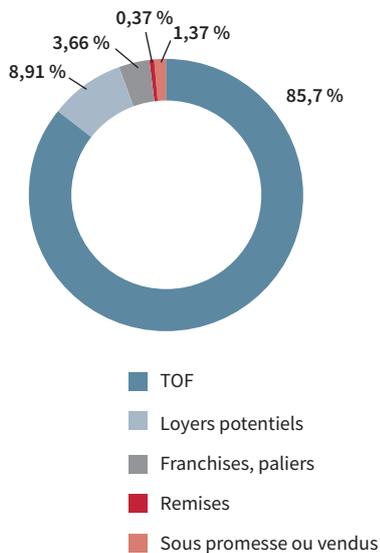
En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit également une tendance haussière, à 85,70 % contre 84,84 % l'année précédente.

En 2015, la dégratation du TOF est principalement due à la vacance sur l'immeuble Axe-Seine à Issy-les-Moulineaux (rénové et intégralement reloué en 2016).

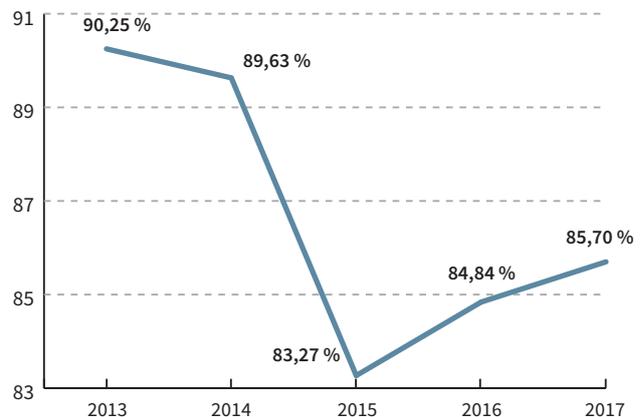
Décomposition du TOF des 4 derniers trimestres



Décomposition du TOF annuel 2017



Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans

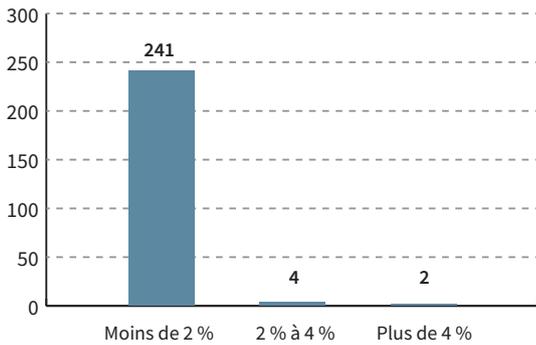


## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, la SCPI compte 247 locataires (240 en 2016).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 241 locataires représentent chacun moins de 2% 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.

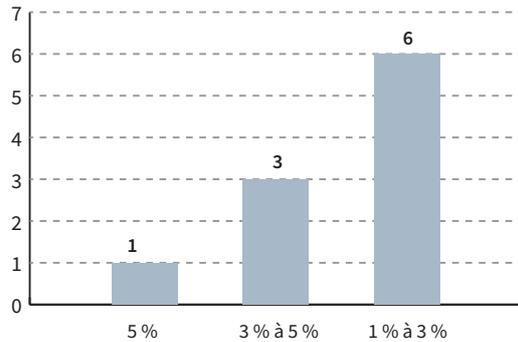
### Répartition des risques locatifs en nombre de locataires en pourcentage du montant des loyers HT facturés



Les 10 plus grosses enseignes, qui peuvent être locataires sur plusieurs sites d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, représentent 28% du montant HT des loyers facturés :

- 1 enseigne, sur 1 site, représente 5% des loyers ;
- 3 enseignes, sur 7 sites, représentent 11% des loyers ;
- 6 enseignes, sur 21 sites, représentent 8% des loyers.

### Poids locatif des 10 plus grosses enseignes en pourcentage du montant des loyers HT facturés



## LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2017, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 635 K€..

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.

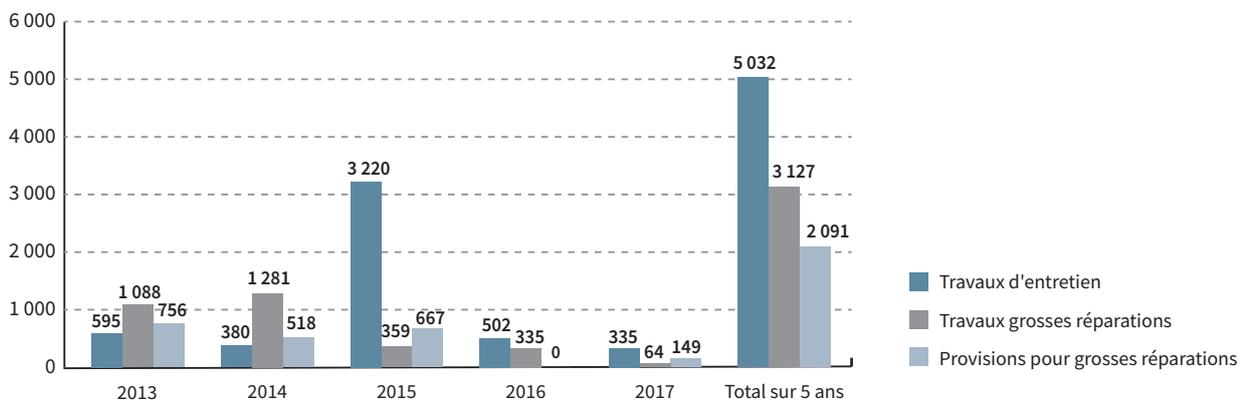
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 399 943 € en 2017 (502 028 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1 M€. Il faut toutefois rappeler que l'exercice 2015 a supporté une charge ponctuelle de 3 M€ représentant le coût du chantier de rénovation de l'immeuble Axe-Seine à Issy-les-Moulineaux.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour grosses réparations (devenue gros entretien) a été passée pour un montant de 149 490 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2017 un montant total de 343 590 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2017, des travaux de grosses réparations (gros entretien) ont été engagés à hauteur de 64 231 € (334 600 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 625 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 2017, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 170 428 €.

### Travaux et provisions pour grosses réparations (en K€)



## LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 358 561 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 393 224 €, le solde net de l'exercice 2017 est un produit de 34 663 €.

Au 31 décembre 2017, le cumul des provisions est de 1 944 327 €.

## LES PERSPECTIVES

Dans un souci de pérennisation et d'optimisation de la SCPI, la stratégie de cessions d'actifs devenus obsolètes nécessitant de trop lourds investissements sera activement poursuivie.

C'est ainsi qu'en 2018, la cession pour environ 48 M€ d'une trentaine d'actifs, en majeure partie vacants, est envisagée selon les conditions de marché.



# Les résultats et la distribution

Le résultat de l'année est en régression de 5%, les loyers s'étant contractés de 4%. Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la distribution par part s'établit à 36,00€, inchangée par rapport à 2016. Le taux de distribution se fixe à 4,14% (4,22% avant fiscalité définitive belge), toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 15,88€ par part, et il représente en fin d'exercice plus de cinq mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 20362586€ en diminution de 5% par rapport à l'exercice précédent (1,16M€ en valeur absolue), les loyers se contractant de 4% (1,12M€ en valeur absolue)

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 9€ durant les quatre trimestres de l'exercice, inchangé depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

Au total, le revenu distribué en 2017 pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier est de 36€, identique à celui de 2016. Il est à rapprocher d'un résultat par part de 35,33€. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,67€ par part (1,9% du montant distribué).

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant de 1906642€ soit 3,31€ par part.

Ainsi, au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 9149549€, soit 15,88€ par part.

Il représente à cette date une réserve de 5,3 mois de distribution (4,4 mois à la fin de l'année 2016) qui permet à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, à 869,42€ est en diminution modérée de 0,65% par rapport à l'exercice précédent. Il reste à proximité du prix de souscription des dernières augmentations de capital (875,00€).

Le prix moyen d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a connu une évolution positive de 8% sur 5 ans, et de 48% sur 10 ans.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution

brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Conséquence de la diminution du prix acquéreur moyen de la part sur l'exercice, le taux 2017 de distribution sur la valeur de marché (DVM) augmente légèrement à 4,14% (4,11% en 2016). Il demeure à remarquer dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, ce taux est calculé après imposition à la source des revenus fonciers de source belge qui constitue une fiscalité définitive.

Cette dernière représentant une charge de 0,71€ par part, le taux de distribution 2017 retraité de cet impôt serait de 4,22%, proche du taux moyen national des SCPI à dominante bureaux (4,32%).

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 2017 sur la base du prix d'exécution, la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 8,94% et 9,44% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : Foncières cotées (7,3%), l'Or (6,1%), SCPI d'entreprise (5,9%), Obligations (3,8%), Actions françaises (3,3%) ou le livret A (1,7%). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (14,4%). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

L'évolution du prix de la part (EN EUROS)	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2013	781,00	46,60	877,89	5,31%	21,73
2014	912,67	45,60	874,75	5,21%	19,80
2015	875,00	41,13	874,99	4,70%	11,66
2016	875,00	36,00	875,11	4,11%	13,24
<b>2017</b>	<b>875,00</b>	<b>36,00</b>	<b>869,42</b>	<b>4,14%</b>	<b>15,88</b>

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

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

\*\*\* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'achat moyen constaté sur la même année.



# Le capital

## Le détail des augmentations de capital

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) (en euros)	Capital social (nominal) (en euros)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) (en euros)
Au 31/12/2013	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2014*	Société fermée	479 779	220 698 340	280 508 633
Au 31/12/2015**	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
Au 31/12/2016	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b>	<b>576 349</b>	<b>265 120 540</b>	<b>365 007 383</b>

\* L'augmentation de capital ouverte le 16 janvier 2014 a été clôturée le 23 décembre 2014. 96563 parts ont été souscrites, représentant un capital social de 44 418 980 € en valeur nominale et un montant de capitaux collectés de 84 492 625 €.

\*\* L'augmentation de capital ouverte le 17 février 2015 a été clôturée le 31 décembre 2015. 96570 parts ont été souscrites, représentant un capital social de 44 422 200 € en valeur nominale et un montant de capitaux collectés de 84 498 750 €.

Date de création : 18 novembre 1987

Capital initial : 152 449,02 euros

Nominal de la part : 460 euros

## L'évolution du capital

	Montant du capital nominal au 31/12 (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	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* (en euros)
2013	176 279 360	-	383 216	16 098	-	912,67
2014	220 698 340	84 492 625	479 779	18 210	6 561 275	875,00
2015	265 120 540	84 498 750	576 349	19 887	6 548 653	875,00
2016	265 120 540	-	576 349	19 698	-	875,00
<b>2017</b>	<b>265 120 540</b>	<b>-</b>	<b>576 349</b>	<b>19 557</b>	<b>-</b>	<b>868,84</b>

\* Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Au 31 décembre 2017, le capital est réparti entre 19 557 associés, composés à hauteur de 79 % de personnes physiques et de 21 % de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 18 %.

Le plus gros porteur de parts détient 3,97 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 23 000 € (29 parts) au dernier prix d'exécution.

## DÉCISIONS À PRENDRE PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 1<sup>ER</sup> JUIN 2018

### ADOPTION DU STATUT JURIDIQUE DE SCPI À CAPITAL VARIABLE

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2013, les associés ont approuvé à une large majorité (86,44%) la modification de la nature juridique d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, et sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

Les conditions juridiques pour une telle transformation étant maintenant réunies, AEW Ciloger vous propose de la mettre en œuvre.

Cette proposition poursuit plusieurs objectifs :

- la nécessité d'avoir une gestion plus dynamique du patrimoine favorisant ainsi :
  - le rajeunissement du patrimoine immobilier de la SCPI,
  - une plus grande rotation des actifs les plus anciens nécessitant des travaux de remises en état pour respecter les normes actuelles et répondre aux besoins des candidats locataires ;
- la nécessité d'atteindre une taille significative, en ouvrant à nouveau le capital de la SCPI, ce qui permettra :
  - une plus grande diversification des actifs immobiliers,
  - une meilleure dispersion des risques locatifs,
  - l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers bien placés, offrant de bonnes performances énergétiques et si possible labellisés,
  - de réaliser des investissements immobiliers sur des montants unitaires plus élevés ;
- la nécessité pour les porteurs de parts d'avoir des perspectives d'évolution de leur placement tant sur le plan de la valorisation du patrimoine que du rendement, à moyen terme :
  - en améliorant le taux d'occupation du patrimoine immobilier,
  - en maintenant la performance de la SCPI dans la durée, laquelle ne pourrait que s'étioler si des actions d'envergure ne sont pas menées sur le patrimoine.

Aussi, il vous est proposé de bien vouloir approuver les statuts modifiés, incluant notamment l'insertion d'une clause de variabilité du capital (et la modification des articles subséquents).

Cette opération, si elle est décidée, se fera sous condition suspensive d'un visa délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

### MODIFICATION DE LA PRÉSENTATION DE LA COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Il vous est proposé de modifier la présentation de la commission de souscription pour la mettre en conformité avec la réglementation.

Lors des augmentations de capital, AEW Ciloger est rémunérée pour assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Cette rémunération est assurée par le biais d'une commission de souscription de 9,30% TTC (7,75% HT) prélevée sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée.

Dans la nouvelle présentation qui vous est proposée, cette commission de souscription serait désormais de 8% TTC, se décomposant :

- à hauteur de 6,50% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du Code général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

### MISE EN PLACE D'UN PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION POUR MAINTENIR LE NIVEAU PAR PART DU REPORT À NOUVEAU

Lorsque votre SCPI sera en augmentation de capital, il vous est proposé de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission telles qu'indiquées dans les statuts afin de prélever sur celle-ci le montant permettant de maintenir le niveau de dotation par part du poste report à nouveau.

Ce prélèvement se fera sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée et seulement celles-ci.

Cette modalité est utilisée par un grand nombre de SCPI de la place afin d'amoindrir la dilution du report à nouveau liée à une forte collecte de capitaux



# Le marché secondaire des parts

**Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en nette augmentation de 32 % par rapport à 2016. Si en moyenne il y a eu 4 fois plus d'ordre de vente que d'ordres d'achat, le prix d'exécution n'a que peu fluctué entre le début et la fin de l'exercice (-0,7%). Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,44 % des parts en circulation.**

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées est en nette augmentation par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 8 369 parts à 11 050 (+32%)

En matière de montants de transactions, la tendance est similaire, passant de 7 323 801 € à 9 607 140 €. La diminution en moyenne du prix fait cependant évoluer le pourcentage dans des proportions un peu inférieures (+31 %).

Le rapport ventes/achats, qui était équilibré sur l'ensemble de l'année 2016, s'est fortement dégradé à 4,5 sur l'exercice (4,5 parts à la vente pour 1 l'achat).

Ce rapport qui était très défavorable au premier semestre à 6,2, s'est cependant amélioré au second semestre en s'établissant à 3,8, le nombre de parts à l'achat doublant au cours de ce dernier.

Sur l'ensemble de l'exercice, le nombre de parts en vente a pratiquement été multiplié par 4, passant de 13 453 en 2016 à 51 322, et parallèlement le nombre de parts à l'achat s'est érodé de 13 %, passant de 13 220 en 2016 à 11 513.

Il faut par ailleurs remarquer que la confrontation de décembre 2017 concentre à elle seule 42 % des ordres d'achat et près de la moitié des transactions de l'exercice.

Toutefois, durant toutes les confrontations mensuelles de l'année, le prix d'exécution a été peu volatil, évoluant dans une fourchette comprise entre 785 € et 795,60 €. En règle générale, les niveaux de prix offerts par les acheteurs sont en effet restés proches du prix de souscription de la dernière augmentation de capital (875 €).

Ainsi, lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 790 €, soit un prix acquéreur de 868,84 €, en contraction de 0,7 % par rapport à celui de décembre 2016.

Le prix acquéreur moyen annuel évolue similairement, et consolide de 0,65 % par rapport à 2016 en s'établissant à 869,42 €.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 9 % par rapport à la valeur de réalisation 2017 (725,88 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une surcote de 3 % par rapport à la valeur de reconstitution 2017 (846,23 € par part).

Le marché secondaire organisé d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION demeure liquide. Le nombre de parts en vente en fin d'exercice, soit 2 533, représente 0,44 % des parts en circulation au 31 décembre 2017 (0,20 % à la fin de l'année 2016).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,92 % (1,45 % en 2016), à comparer à 2,05 % pour l'ensemble des SCPI à dominante bureaux.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée (35 en 2016).

## L'évolution des conditions de cession

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens*	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2013	7 829	2,04 %	1 120	298 521
2014	9 160	2,39 %	790	333 323
2015	9 185	1,91 %	216	339 457
2016	8 404	1,46 %	1 153	308 529
<b>2017</b>	<b>11 050</b>	<b>1,92 %</b>	<b>2 533</b>	<b>482 187</b>

\* Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

# Comptes annuels et annexe

## LES COMPTES

### État du patrimoine

AU 31 DECEMBRE 2017

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017	Valeurs bilantielles 31/12/2016	Valeurs estimées* 31/12/2016
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	379 231 173	424 956 772	345 826 644	377 198 674
Immobilisations en cours	178 229	178 229	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	- 343 590		- 2 641 411	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	43 741 021	43 344 253	43 741 021	42 810 853
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>422 806 833</b>	<b>468 479 253</b>	<b>386 926 254</b>	<b>420 009 527</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	619 323	619 323	879 739	879 739
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	3 752 264	3 752 264	4 169 109	4 169 109
Autres créances	36 774 483	36 774 483	37 623 179	37 623 179
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 944 327	- 1 944 327	- 1 978 990	- 1 978 990
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	6 271 723	6 271 723	11 265 091	11 265 091
<b>TOTAL III</b>	<b>45 473 465</b>	<b>45 473 465</b>	<b>51 958 128</b>	<b>51 958 128</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	- 1 451 024	- 1 451 024	- 999 845	- 999 845
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 29 681 657	- 29 681 657	- 4 827 730	- 4 827 730
Dettes d'exploitation	- 50 148 938	- 50 148 938	- 47 205 591	- 47 205 591
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 81 281 620</b>	<b>- 81 281 620</b>	<b>- 53 033 165</b>	<b>- 53 033 165</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	3 166	3 166
Produits constatés d'avance	- 521 297	- 521 297	- 577 610	- 577 610
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V</b>	<b>- 521 297</b>	<b>- 521 297</b>	<b>- 574 444</b>	<b>- 574 444</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>386 477 382</b>		<b>385 276 774</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**</b>		<b>432 149 802</b>		<b>418 360 046</b>

\* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

\*\* 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 2017

<b>Capitaux propres comptables</b> <b>Évolution au cours de l'exercice</b>	Situation de clôture 2016	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture 2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	265 120 540		0	265 120 540
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	129 613 745		0	129 613 745
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	- 35 197 874		- 390 079	- 35 587 953
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>- 944 650</b>		<b>70 023</b>	<b>- 874 626</b>
<b>Réserves</b>	<b>19 056 127</b>			<b>19 056 127</b>
<b>Report à nouveau*</b>	<b>6 722 558</b>	<b>906 328</b>	<b>1 906 642</b>	<b>9 535 528</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Résultat de l'exercice	21 523 075	- 21 523 075	20 362 586	20 362 586
Acomptes sur distribution**	- 20 616 747	20 616 747	- 20 748 564	- 20 748 564
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>385 276 774</b>	<b>0</b>	<b>1 200 608</b>	<b>386 477 382</b>

\* L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à 1 906 642 €.

\*\* Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

<b>Compte de résultat</b> AU 31 DÉCEMBRE 2017	Exercice 2017	Exercice 2016
	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	23 850 612	25 202 616
Charges facturées	6 975 802	6 806 150
Produit des participations contrôlées	1 476 041	998 361
Produits annexes	849 064	760 759
Reprises de provisions pour gros entretien	540 669	1 349 889
Reprises de provisions pour créances douteuses	393 224	165 362
Transferts de charges immobilières	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>34 085 412</b>	<b>35 283 137</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 6 975 802	- 6 806 150
Travaux de gros entretiens	- 64 231	- 334 600
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 399 943	- 502 028
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 149 490	0
Autres charges immobilières	- 1 733 337	- 2 073 692
Dépréciation des créances douteuses	- 358 561	- 633 174
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>- 9 681 364</b>	<b>- 10 349 644</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>24 404 048</b>	<b>24 933 493</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	454 667	1 500 268
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>454 667</b>	<b>1 500 268</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	- 2 654 212	- 3 360 586
Charges d'exploitation de la société	- 1 314 771	- 1 236 521
Diverses charges d'exploitation	- 12 011	- 12 290
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	- 451 179	- 385 000
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 4 432 173</b>	<b>- 4 994 397</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>- 3 977 506</b>	<b>- 3 494 129</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	1 325	8 945
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 325</b>	<b>8 945</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	- 56 000	0
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	- 9 281	0
Dépréciations		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>- 65 281</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>- 63 956</b>	<b>8 945</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	0	75 247
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>75 247</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	0	- 481
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>- 481</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>0</b>	<b>74 766</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>20 362 586</b>	<b>21 523 075</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

### CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

- en remplacement de la Provision pour grosses réparations (PGR), la Provision pour gros entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble. Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.  
La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeubles des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice ;
- la détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition, tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
  - les droits de mutation,
  - les honoraires ou commissions,
  - les frais d'actes liés à l'acquisition,
  - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction ;
- intégrant la possibilité pour les SCPI d'investir dans des titres de participation, ceux-ci seront distinctement comptabilisés selon que les titres de participation sont contrôlés ou non contrôlés. Les titres de participation contrôlés suivent le même traitement comptable que les placements immobiliers, pour la détermination des coûts d'acquisition, leur classification au bilan, l'évaluation postérieure à l'acquisition et le traitement des plus ou moins-values réalisées.

Seul le passage de la PGR à la PGE a eu une incidence dans les comptes annuels sur le report à nouveau augmenté de 1906 642 euros.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

### FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 21 juin 2012 autorisant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à recourir à l'endettement, une facilité de caisse a été reconduite pour un montant de 20 000 000 d'euros et ce jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée générale.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

Une ligne de crédit de 30 000 000 d'euros a été contractée en fin d'année, un avis de tirage a été réalisé pour 25 000 000 euros.

Durant l'année 2017 la SCPI a acquis la totalité d'un immeuble détenu auparavant en indivision, et cédé 3 immeubles.

### 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.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

### 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 PARTICIPATION DÉTENUS

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

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

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

**INFORMATIONS DIVERSES**

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

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

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

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

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

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

**Provision pour risques et charges:** les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant 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 cession d'immeubles locatifs:** conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance:** la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 5 339 euros sur l'exercice.

**Ligne de crédit:** une ligne de crédit de 30 000 000 d'euros a été contractée en fin d'année, un avis de tirage a été réalisé pour 25 000 000 euros. L'emprunt a fait l'objet d'un CAP: opération de garantie de taux plafond.

L'émission de l'emprunt a généré 75 000 euros HT de frais de dossier, la mise en place du CAP a généré 24 500 euros HT de frais.

Le montant des intérêts de l'année s'élève à 29 167 euros, dont 2 333 euros de commission de non-utilisation.

**Frais financiers:** la ligne de crédit a généré 29 167 euros d'intérêts dont 2 333 euros de commission de non-utilisation, la mise en place du CAP a généré 24 500 euros HT de frais.

**Immobilisations locatives**

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	A	B	D	E
	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	345 991 550	45 739 199	12 334 669	379 396 080
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	-	-	-	-
Aménagements et installations	-	-	-	-
Aménagements et installations amortissables	-	-	-	-
Garanties locatives	- 164 906	-	-	- 164 906
Immobilisations en cours	-	178 229	-	178 229
<b>TOTAL</b>	<b>345 826 644</b>	<b>45 917 427</b>	<b>12 334 669</b>	<b>379 409 402</b>

**Ventilation des immeubles en cours 2017 (EN EUROS, VALEUR BRUTE)**

	Début d'exercice 2017	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2017
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	0	178 229	-	178 229
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>178 229</b>	<b>0</b>	<b>178 229</b>

**Immobilisations financières contrôlées (EN EUROS)**

	31/12/17		31/12/16	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	30 934 143	43 346 161	43 405 200	42 397 945
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	12 806 879	- 1 907	335 822	412 908
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>43 741 021</b>	<b>43 344 253</b>	<b>43 741 021</b>	<b>42 810 853</b>

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 141 227 parts sociales dans la SCI 129 avenue Charles de Gaulle.

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

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 134 068 parts sociales dans la SCI SIMONOP 1.

Le capital social de la SCI SIMONOP 1 est fixé à la somme de 13 883 768 euros, il est divisé en 13 883 768 parts sociales.

**LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2017**

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des

placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

**Inventaire détaillé du patrimoine immobilier détenu en direct**

AU 31 DÉCEMBRE 2017

			Zone géographique*	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
<b>BUREAUX</b>									
Toulouse - Blagnac	31000	Osmose - Zac Andromède	PR	13 044	2014	22 177 035	35 432	22 212 467	22 177 035
Nantes	44000	Technoparc de l'Aubinière - 2, impasse des Jades - Bât. 5	PR	749	1991	518 327	17 400	535 727	535 727
		Technoparc de l'Aubinière - 18, impasse des Jades - Bât. 14	PR	688	1991	609 796		609 796	609 796
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 2 et 3	PR	1 433	1985	1 250 082	15 135	1 265 217	1 265 217
		87/89, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 4 et 5	PR	1 398	1986	1 067 143	53 888	1 121 031	1 121 031
		95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 6 à 12	PR	2 301	1986	1 433 021	32 210	1 465 230	1 465 230
		81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 1	PR	1 037	2008	1 575 000	12 738	1 587 738	1 587 738
Paris	75001	336, rue Saint-Honoré	P	1 045	2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
	75004	42, quai Henri IV	P	435	2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
	75014	12, rue de Cabanis	P	945	1987	3 201 429		3 201 429	3 201 429
	75014	31/35, rue Froidevaux	P	1 071	1990	6 511 965		6 511 965	6 511 965
	75016	4, rue de Longchamp	P	390	1988	2 171 706	67 248	2 238 954	2 238 954
	75019	61/87, boulevard Mac Donald	P				Vendu le 28 mars 2017	-	2 408 750
Montigny-le-Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 161	1986	1 571 112	252 509	1 823 620	1 728 365
		17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 384	1986	1 680 281		1 680 281	1 680 281
Saint-Cloud	92210	1, rue Royale/rue d'Orléans	IDF	580	1984	823 225		823 225	823 225
		1, rue Royale/rue d'Orléans	IDF	830	1984	1 219 592	-	1 219 592	1 219 592
Issy-les-Moulineaux	92130	41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF	4 885	1988	15 830 499	3 422 728	19 253 227	19 253 227
		31/33, rue du Gouverneur Général Éboué - Le Diderot	IDF				Vendu le 7 avril 2017	-	4 725 919
Levallois-Perret	92300	79/83, rue Baudin	IDF	3 142	2014	22 253 000		22 253 000	22 253 000
Malakoff	92000	58, rue Étienne Dolet	IDF	664	1987	1 265 327	3 476	1 268 803	1 268 803
		88/104, rue Étienne Dolet	IDF	3 958	1990	12 672 277	972 956	13 645 233	13 645 233
		60, rue Étienne Dolet	IDF	402	2005	1 000 779		1 000 779	1 000 779
Antony	92000	32, avenue de la Division Leclerc	IDF	621	1993	1 250 082		1 250 082	1 250 082
Montrouge	92000	89, avenue Aristide Briand	IDF				Vendu le 19 octobre 2017	-	5 200 000
Noisy-le-Grand	93000	1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris	IDF	6 542	1988	9 487 340	327 563	9 814 903	9 814 903
Saint-Ouen	93000	78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 012	1990	5 737 548	58 996	5 796 544	5 796 544
Créteil	94000	23/27, rue Olof Palme	IDF	4 238	1987	4 863 124	105 659	4 968 783	4 968 783
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>55 955</b>		<b>129 653 087</b>	<b>5 377 938</b>	<b>135 031 025</b>	<b>147 235 007</b>
<b>BUREAUX - ACTIVITÉS</b>									
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât B.C.D	PR	5 362	1989	3 603 542	95 308	3 698 850	3 698 850
		109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât E	PR	1 633	1990	1 107 238		1 107 238	1 107 238
Lyon	69008	47/51, rue Audibert Lavirotte	PR	1 773	1990	1 067 143		1 067 143	1 067 143
		9, rue Bataille	PR	2 176	1993	1 524 490	12 854	1 537 344	1 537 344
Bois d'Arcy	78000	10, avenue Ampère	IDF	1 328	1985	1 067 143		1 067 143	1 067 143
Voisins-le-Bretonneux	78000	19 bis/25, avenue Dugay Trouin	IDF	258	1991	242 072		242 072	242 072
Chilly-Mazarin	91000	17, rue du Parc	IDF	3 869	1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465
Nanterre	92000	16, rue des Peupliers - Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 543	1987	1 448 266	34 995	1 483 261	1 483 261
		21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 675	1987	2 027 572	50 000	2 077 572	2 077 572
		66/78, avenue François Arago	IDF	6 717	1987	10 212 080	163 270	10 375 350	10 375 350
Boulogne-Billancourt	92000	13, rue Louis Pasteur	IDF	3 090	1989	11 902 374	660 240	12 562 614	12 562 614
Saint-Ouen	93000	97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 562	1989	1 920 858	624 514	2 545 372	2 545 372
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869	1990	1 097 633		1 097 633	1 097 633
		ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 571	1990	884 204	68 850	953 054	953 054
Villepinte	93000	66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044	1991	3 145 531	144 528	3 290 060	3 250 319
Roissy en France	95000	165, rue de la Belle Étoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 090	1988	3 353 878		3 353 878	3 353 878
<b>TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS</b>				<b>43 560</b>		<b>47 805 454</b>	<b>2 240 596</b>	<b>50 046 051</b>	<b>50 006 310</b>

\* P : Paris. IDF : Île-de-France. PR : province. E : Europe (hors France).

## Inventaire détaillé du patrimoine immobilier détenu en direct

AU 31 DÉCEMBRE 2017

			Zone géographique*	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
<b>BUREAUX - COMMERCES</b>									
	75007	11, rue de Grenelle	P	346	1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
Paris	75008	Arcades des Champs-Élysées	P	469	2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P	5 656	2014	49 437 606		49 437 606	49 437 606
<b>TOTAL BUREAUX - COMMERCES</b>				<b>6 471</b>		<b>55 425 067</b>	<b>-</b>	<b>55 425 067</b>	<b>55 425 067</b>
<b>COMMERCES</b>									
Soissons	02000	27, avenue de Compiègne	PR	1 200	1992	818 143		818 143	818 143
Nice	06000	1, rue Joseph Gazan	PR	331	2001	335 388		335 388	335 388
Marseille	13000	92/94, boulevard Baille	PR	289	2003	262 212		262 212	262 212
Mondeville	14000	Lotissement de l'Étoile - Rue Aristide Boucicaut	PR	589	2007	948 633		948 633	948 633
Angoulême - La Couronne	16400	Zone Chantemerle 2	PR	3 459	2015	4 517 262		4 517 262	4 517 262
Évreux	27000	rue Jacques Monod	PR	1 197	1992	980 254		980 254	980 254
Pont-Audemer	27000	3, impasse des Burets	PR	1 760	2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
Dreux	28000	avenue du Général Leclerc	PR	1 252	1993	1 225 839		1 225 839	1 225 839
Tarnos	40000	Centre Commercial de la Plage - avenue Julien Grimaud	PR	1 033	2004	711 000		711 000	711 000
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR	921	1992	914 694		914 694	914 694
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 154	1992	853 715		853 715	853 715
Metz	57000	1/7, rue des Roches	PR	456	2007	785 535		785 535	785 535
Metz - Semecourt	57210	Zac Euromoselle	PR	3 477	2015	5 172 714		5 172 714	5 172 714
Fouquières-lez-Bétune	62000	Parc d'Activités Actipolis - Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595	2003	1 478 755		1 478 755	1 478 755
Noyelles-Godault	62000	avenue de la République	PR	589	2007	1 619 833		1 619 833	1 619 833
Perpignan	66000	55, avenue Pierre Cambres	PR	219	2007	292 850		292 850	292 850
Geispolsheim	67000	Centre Commercial La Vigie - rue du 23 novembre	PR	379	1996	884 204		884 204	884 204
Châlon-sur-Saône	71000	7, rue Thomas Dumorey	PR	1 320	1997	655 531		655 531	655 531
Annecy	74000	27/29, rue de la Paix	PR	238	2007	614 003		614 003	614 003
Paris	75014	41/43, rue de l'Ouest	P	235	2000	548 816		548 816	548 816
	75015	20/22, rue Saint-Amand	P	213	2000	274 408		274 408	274 408
Meaux	77000	11, quai Jacques Prévert	IDF	361	2007	610 368		610 368	610 368
Mareuil-les-Meaux	77000	140, rue Jean Serva	IDF	589	2008	1 623 097		1 623 097	1 623 097
Versailles	78000	12, rue du Général Pershing	IDF	485	1999	459 634		459 634	459 634
Poissy	78000	37, boulevard Gambetta	IDF	156	2007	454 625		454 625	454 625
Hyères	83000	15, avenue Ambroise Thomas	PR	187	2007	356 585		356 585	356 585
La Seyne-sur-Mer	83000	382, avenue Auguste Renoir	PR	252	2007	173 888		173 888	173 888
Avignon	84000	2, avenue de la Synagogue 330, avenue Marcou Delanglade	PR PR	256 3 685	2007 2015	500 250 6 249 440		500 250 6 249 440	500 250 6 249 440
Avallon	89000	21, rue du Général Leclerc	PR	450	2004	415 000		415 000	415 000
Vigneux-sur-Seine	91000	4, rue de la Fosse Montalbot	IDF	890	1993	868 959		868 959	868 959
Viry-Chatillon	91000	100, avenue Marmont (RN 445)	IDF	589	2008	2 109 683		2 109 683	2 109 683
Courbevoie	92000	33/35, avenue Pasteur	IDF	324	1999	763 770		763 770	763 770
Saint-Denis	93000	7/9, boulevard Carnot	IDF	310	2007	838 425		838 425	838 425
Bobigny	93000	227, avenue de Stalingrad	IDF	589	2008	2 111 641		2 111 641	2 111 641
Montreuil	93100	1, avenue du Président Wilson - Centre Grand Angle	IDF	11 089	2010	63 086 296		63 086 296	17 517 525
Joinville-le-Pont	94000	3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 304	1997	1 371 364		1 371 364	1 371 364
Vitry-sur-Seine	94000	157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238	2001	381 123		381 123	381 123
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>43 660</b>		<b>108 252 936</b>	<b>-</b>	<b>108 252 936</b>	<b>62 684 165</b>
<b>BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE)</b>									
Bruxelles (Belgique)	489	avenue Louise	E	14 948	2015	30 476 094		30 476 094	30 476 094
<b>TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE)</b>				<b>14 948</b>		<b>30 476 094</b>	<b>-</b>	<b>30 476 094</b>	<b>30 476 094</b>
<b>IMMO EN COURS BUREAUX</b>									
Bruxelles (Belgique)	489	avenue Louise	E			178 229		178 229	
<b>TOTAL IMMO EN COURS BUREAUX</b>						<b>178 229</b>	<b>-</b>	<b>178 229</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>164 594</b>		<b>371 790 868</b>	<b>7 618 534</b>	<b>379 409 402</b>	<b>345 826 644</b>

\* P : Paris. IDF : Île-de-France. PR : province. E : Europe (hors France).

**État des créances et des dettes**

	Créances		Dettes	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>				
Créances locataires	3 742 652	4 169 109	Emprunt	25 000 000
Créances locataires - Factures à établir	9 612	0	Intérêts courus sur emprunt	31 500
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	4 650 157
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>3 752 264</b>	<b>4 169 109</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>29 681 657</b>
Créances fiscales	36 822	83 234	Locataires créditeurs	1 640 349
Fournisseurs débiteurs	2 998	0	Provisions charges locatives	4 037 230
Syndics	35 524 411	36 051 167	Gérants	0
Autres débiteurs	1 210 252	1 488 778	Fournisseurs	9 860 255
			Dettes fiscales	3 212 120
			Autres dettes d'exploitation	19 675 915
			Associés	11 723 069
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>36 774 483</b>	<b>37 623 179</b>		
Provisions pour locataires douteux	- 1 944 327	- 1 978 990		
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>- 1 944 327</b>	<b>- 1 978 990</b>	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>50 148 938</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>38 582 419</b>	<b>39 813 298</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>79 830 596</b>
				<b>52 033 320</b>

**État des provisions**

	Au 31/12/2016	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2017
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)</b>						
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
Grosses réparations/Gros entretien*	2 641 411	1 906 642	149 490	64 231	476 438	343 590
Risques et charges	999 845		451 179	0	0	1 451 024
Créances douteuses	1 978 990		358 561	393 224	0	1 944 327
<b>TOTAL</b>	<b>5 620 246</b>	<b>1 906 642</b>	<b>959 230</b>	<b>457 455</b>	<b>476 438</b>	<b>3 738 941</b>

\* L'impact du changement de méthode de PGR à PGE passé en capitaux propres s'élève à 1906642 €.

**Variation de la provision pour gros entretien 2017 (EN EUROS)**

Montant provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Dotation		Reprise		Montant provision 2017
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	
734 769	-	149 490		540 669	343 590
		149 490		540 669	

	Date de début	Durée	Montant
Dépenses prévisionnelles sur 2018	01/01/18	5	189 590
Dépenses prévisionnelles sur 2019	01/01/19	4	64 000
Dépenses prévisionnelles sur 2020	01/01/20	3	54 000
Dépenses prévisionnelles sur 2021	01/01/21	2	36 000
Dépenses prévisionnelles sur 2022	01/01/22	1	-
<b>TOTAL</b>			<b>343 590</b>

**Ventilation charges immobilières non récupérables**

(EN EUROS)

	2017	2016
Impôts et taxes non récupérables	186 141	186 506
Solde de charges de reddition*	270 423	127 211
Charges sur locaux vacants	1 044 464	1 475 215
Travaux - Remise en état	399 943	502 028
Charges non récupérables	232 308	282 759
Pertes sur créances irrécouvrables	-	2 000
Dotations pour créances douteuses	358 561	633 174
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 491 841</b>	<b>3 208 894</b>

\* Le solde de produits de redditions inscrit en produits des activités annexes pour l'année 2017 est de 534 119€.

**Ventilation charges immobilières récupérables**

(EN EUROS)

	2017	2016
Impôts et taxes diverses	4 153 977	4 006 780
Charges immobilières refacturables	2 713 577	2 694 481
Autres charges refacturables	108 247	104 890
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>6 975 802</b>	<b>6 806 150</b>

**Ventilation des charges d'exploitation de la société**

(EN EUROS)

	2017	2016
Honoraires Commissaires aux comptes	24 300	24 764
Honoraires Experts immobiliers	39 658	35 826
Honoraires Dépositaire	54 591	24 720
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	390 079	817 104
Autres frais	167 481	73 164
Contribution Économique Territoriales	232 239	260 943
Impôt sur les revenus belges	406 424	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>1 314 771</b>	<b>1 236 521</b>

**Ventilation des diverses charges d'exploitation**

(EN EUROS)

	2017	2016
Rémunération des conseils	12 000	12 000
Charges diverses	11	290
<b>TOTAL DES CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 011</b>	<b>12 290</b>

## Ventilation des commissions

(EN EUROS)

	2017	2016
Commissions Gestion immobilière	2 591 127	2 676 466
Commissions Gestion administrative	-	956
Commissions sur arbitrages	63 085	683 164
Commissions de souscription	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>2 654 212</b>	<b>3 360 586</b>

## Décomposition des emprunts 2017 (EN EUROS)

### Ventilation par maturité résiduelle

	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE*</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>EMPRUNT À TAUX VARIABLE</b>	<b>25 000 000,00</b>	-	-	<b>25 000 000,00</b>
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	25 000 000,00	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>25 000 000,00</b>	-	-	<b>25 000 000,00</b>

\* Emprunt à taux fixe: nom de l'emprunt, banque, taux, échéance, pénalités de remboursement anticipé.

### Ventilation par nature d'actifs

	Exercice 2017	Exercice 2016
Emprunts amortissables	-	-
Emprunts « in fine »	25 000 000,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>25 000 000,00</b>	-

## Engagements hors bilan 2017

(EN EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesses de vente	660 000	-
<b>Engagements reçus</b>		
Emprunt non utilisé	5 000 000	0
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Prise en charge de travaux futurs	808 051	1 135 056
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	12 041 558	11 692 719



## Les autres informations

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

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	61,32	93,81 %	58,64	66,08 %	52,32	66,14 %	45,34	90,95 %	42,86	92,74 %
Produits financiers avant P.L.	0,13	0,20 %	0,30	0,33 %	0,03	0,04 %	1,76	3,53 %	2,56	5,55 %
Produits divers	3,91	5,99 %	29,81	33,59 %	26,75	33,82 %	2,75	5,52 %	0,79	1,71 %
<b>TOTAL</b>	<b>65,36</b>	<b>100,00 %</b>	<b>88,74</b>	<b>100,00 %</b>	<b>79,11</b>	<b>100,00 %</b>	<b>49,85</b>	<b>100,00 %</b>	<b>46,21</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	6,05	9,25 %	6,12	6,90 %	5,31	6,72 %	5,74	11,51 %	4,50	9,73 %
Commission sur arbitrage	0,10	0,15 %	0,03	0,03 %	0,37	0,47 %	0,13	0,26 %	0,11	0,24 %
Autres frais de gestion	1,89	2,89 %	27,76	31,28 %	26,27	33,21 %	2,18	4,38 %	2,42	5,24 %
Entretien du Patrimoine	4,39	6,72 %	4,07	4,58 %	7,23	9,13 %	1,46	2,93 %	0,81	1,74 %
Charges locatives non récupérables	4,66	7,14 %	3,66	4,12 %	4,01	5,06 %	3,62	7,26 %	3,01	6,51 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>17,09</b>	<b>26,14 %</b>	<b>41,63</b>	<b>46,92 %</b>	<b>43,18</b>	<b>54,59 %</b>	<b>13,13</b>	<b>26,35 %</b>	<b>10,83</b>	<b>23,46 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	-0,87	-1,33 %	-1,87	-2,10 %	0,62	0,79 %	-2,36	-4,73 %	-0,68	-1,46 %
Autres	0,04	0,06 %	0,51	0,58 %	-0,09	-0,12 %	1,49	2,99 %	0,72	1,56 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-0,83</b>	<b>-1,27 %</b>	<b>-1,36</b>	<b>-1,53 %</b>	<b>0,53</b>	<b>0,67 %</b>	<b>-0,87</b>	<b>-1,73 %</b>	<b>0,04</b>	<b>0,10 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>16,26</b>	<b>24,88 %</b>	<b>40,28</b>	<b>45,39 %</b>	<b>43,71</b>	<b>55,26 %</b>	<b>12,27</b>	<b>24,62 %</b>	<b>10,88</b>	<b>23,56 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>49,10</b>	<b>75,12 %</b>	<b>48,46</b>	<b>54,61 %</b>	<b>35,40</b>	<b>44,74 %</b>	<b>37,58</b>	<b>75,38 %</b>	<b>35,33</b>	<b>76,44 %</b>
Variation du report à nouveau	2,50	3,83 %	2,86	3,23 %	-5,60	-7,08 %	1,58	3,15 %	-0,67	-1,47 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	46,60	71,29 %	45,60	51,38 %	41,13	51,99 %	36,00	72,22 %	36,00	77,91 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	46,56	71,23 %	45,49	51,26 %	41,13	51,99 %	36,00	72,22 %	36,00	77,91 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 408 519 parts pour l'exercice 2014, 495 341 parts pour l'exercice 2015, 572 687 parts pour l'exercice 2016, et 576 349 parts pour l'exercice 2017.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

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

### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le plus sensible dans cette période économique troublée.

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), AEW Ciloger a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

### EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

Levier selon Méthode Brute	=	104%
Levier selon Méthode Engagement	=	106%

### 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 : CRÉDIT FONCIER EXPERTISE ;
- responsabilité à hauteur de 13,5 M€ maximum.



## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de AEW Ciloger

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



# Rapports du Conseil de surveillance

## RAPPORT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 1<sup>ER</sup> JUIN 2018

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 2017.

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

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

### ARBITRAGE ET INVESTISSEMENT

La politique d'arbitrage engagée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2017. La société de gestion a systématiquement sollicité notre avis concernant les cessions qui nous ont été présentées. La société de gestion nous a également présenté des alternatives en termes de travaux et de risques locatifs. La grande majorité de votre Conseil de surveillance a entériné les cessions proposées par la société de gestion.

La société de gestion nous a fait un exposé exhaustif concernant l'achat de la quote-part du centre commercial Grand Angle à Montreuil (93) détenue par une autre structure gérée par AEW Ciloger. Compte tenu des perspectives de développement très favorables qui nous ont été présentées par la société de gestion, votre Conseil de surveillance a délibéré longuement et donné finalement un avis favorable à l'acquisition pour un montant de 45,9 M€. Cet investissement nous permet de réunir la pleine propriété de cet actif.

### VALEUR DU PATRIMOINE ET MARCHÉ DES PARTS

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2017, résultant des expertises réalisées, s'établit à 468,5 M€ contre 420 M€ au 31 décembre 2016. Cette forte augmentation est la conséquence à la fois d'une valorisation du patrimoine de 3,3%, portée par les récentes acquisitions d'actifs, mais surtout d'un surinvestissement qui s'établit au 31 décembre 2017 à 45,8 M€. Ce surinvestissement a été approuvé par votre Conseil de surveillance.

Le prix de cession des parts est resté stable en 2017 malgré une augmentation des échanges. S'il n'y a qu'un seul chiffre à retenir concernant la valeur du patrimoine c'est la valeur de réalisation au 31 décembre 2017 à 749,81 euros par part qui s'est appréciée de 3,3% par rapport à l'exercice précédent.

### RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2017

La distribution annuelle s'est élevée à 36,00 € par part, procurant une rémunération de 4,56% par rapport au dernier prix net vendeur de 2017. La différence avec le résultat de 35,33 € soit 0,67 € a été prélevé sur le report à nouveau (RAN). Parallèlement, le report à nouveau a pu être abondé par un opportun changement de méthodes comptables qui limite le montant des provisions pour travaux.

Votre Conseil de surveillance reste vigilant s'agissant de l'évolution des revenus, le résultat de 35,33 € par part en 2017 contre 37,58 € en 2016 alors que le taux d'occupation financier s'est légèrement amélioré peut interpellé. Replacé dans le contexte général des taux bas, il est surtout le signe d'une baisse des rendements locatifs, surtout sur les actifs de qualité. Cette baisse de rendement nous la constatons encore à ce jour au fil des renégociations des baux alors que les prix des actifs immobiliers augmentent.

Notre SCPI n'échappe pas au contexte général de l'augmentation du prix des actifs et de la baisse des rendements.

Évolution du résultat depuis 2014

2014	2015	2016	2017
48,46 €	35,40 €	37,58 €	35,33 €

Le Conseil de surveillance reste très attentif au Taux d'Occupation Financier qui a été en moyenne de 85,7% sur l'année 2017 contre 84,8% sur l'année 2016. L'amélioration de la situation locative est au centre de nos préoccupations. Nous ne pouvons pas nous satisfaire de ce taux d'occupation qui reste trop faible. La société de gestion nous a exposé son plan d'actions pour améliorer la situation, entre autres par la poursuite et l'accélération du plan d'arbitrage d'actifs devenus obsolètes, que nous avons approuvé.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat de 6 membres du conseil arrive à expiration; 5 membres de ce conseil se présentent à nouveau à vos suffrages. Vous trouverez, avec la convocation, une liste complète des associés candidats.

### PROJETS DE RÉSOLUTIONS

L'ensemble des documents, comme celui des résolutions, qui vous sont présentés dans le rapport annuel ont été approuvés par votre Conseil de surveillance.

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

**Jacques MORILLON**

Président du Conseil de surveillance

## RAPPORT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 1<sup>ER</sup> JUIN 2018

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes réunis en Assemblée générale à l'effet de statuer sur l'ordre du jour extraordinaire suivant :

1. Transformation de la société en SCPI à capital variable;
2. Modification corrélative des statuts;
3. Modification de l'affichage de la prime de souscription;
4. Modification corrélative de l'article 16 des statuts;
5. Modification de l'article 7.2 des statuts relatif à l'utilisation de la prime d'émission;
6. Pouvoirs en vue des formalités.

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2013, nous avons approuvé à 86,44% la modification de la nature juridique d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION et sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

Ainsi que nous l'avons précisé dans notre rapport relatif à cette Assemblée de juin 2013, « des capitaux plus importants permettent, notamment, d'acquérir des immeubles de taille plus significative, plus adaptés aux besoins des entreprises les plus solvables et les plus stables. Il peut être aussi opportun de diversifier le portefeuille par des acquisitions ciblées dans les principales métropoles régionales.

La variabilité du capital social (plafonnée) présente l'intérêt d'assurer une stabilité des prix de retrait des parts en fonction de la valeur de réalisation. En période de crise le marché secondaire par confrontation pourrait être réactivé pour assurer sa liquidité.

Le Conseil de surveillance est conscient du risque de dilution de la valeur des parts, du revenu par part et du report à nouveau. La qualité des investissements et la bonne adéquation entre collecte et investissements seront déterminantes pour assurer le rendement et l'attractivité du produit.

Les conditions d'émission (prix, jouissance des parts, volume de la collecte) devront, à la fois, être adaptées aux réalités du marché et préserver les intérêts des associés.

L'évolution qui vous est proposée n'a rien d'anodin. Elle modernise durablement notre société et ainsi donne à la société de gestion de nouvelles possibilités pour mieux sécuriser notre épargne.

À l'époque, la transformation n'a pu se faire immédiatement, en raison de divergences juridiques relatives aux modalités de transformation.

Ces divergences sont maintenant surmontées et il nous appartient de décider la mise en œuvre de cette transformation.

Cette décision est matérialisée, dans son principe, par la résolution N° 10, ainsi que par la résolution N° 11 qui modifie les statuts de notre SCPI en conséquence.

Il faut souligner que la transformation, si elle est votée, se fera sous condition suspensive de l'obtention d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Il nous est également proposé, aux résolutions N° 12 et N° 13, de modifier la présentation de la commission de souscription applicable à tout nouvel associé, pour se mettre en conformité avec la réglementation des SCPI.

Pour mémoire, la société de gestion est rémunérée pour assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux moyennant une commission de souscription de 7,75% hors taxes du prix d'émission des parts, soit 9,30% TTC.

Dans la nouvelle présentation, cette commission de souscription serait ramenée à 8% TTC, se décomposant :

- à hauteur de 6,50% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du Code général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte;
- à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

Enfin, la résolution N° 14, est un élément de réponse au risque de dilution du revenu par part et du report à nouveau que nous évoquions précédemment. Il nous est ainsi proposé de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission des nouveaux souscripteurs, telles qu'indiquées dans les statuts, afin de prélever sur celle-ci un montant permettant, en période de collecte, de maintenir le niveau de dotation par part du poste report à nouveau (réserves de notre SCPI).

Cette règle est couramment utilisée par un grand nombre de SCPI de la place afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une forte collecte de capitaux.

Le Conseil de surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées, et nous engageons donc les associés à les approuver.

Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire.

**Jacques MORILLON**

Président du Conseil de surveillance



# Rapports du commissaire aux comptes

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier Atout Pierre Diversification,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre 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 2017, 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 à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

#### Règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

Les règles et méthodes comptables appliquées par votre société sont décrites dans les notes de l'annexe aux comptes annuels. Nous nous sommes assurés du caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des dispositions propres aux SCPI définies par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

#### Évaluation des actifs immobiliers

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » 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/ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs est incomplète dans le rapport de gestion.

#### Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

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

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.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2018

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

**Laure SYLVESTRE-SIAZ**

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

À l'Assemblée générale de la société ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisé ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 612-6 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 612-5 du Code de commerce.

#### Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisé de la convention suivante, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance du 5 mars 2018.

#### Convention de suivi de participation SCI SIMONOP' 1 avec AEW Ciloger

Conformément à la convention signée le 16 mars 2018, avec un effet rétroactif à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la société de gestion est rémunérée par :

- une commission de suivi de participation de 2% hors taxes des produits locatifs encaissés. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 15 403,66 €.

### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux dispositions statutaires de votre SCPI, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ AEW Ciloger

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion de 8% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 2 582 793 €;
- une commission de souscription, fixée à 7,75% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 0 €.

Conformément à l'Assemblée générale du 20 juin 2014, la société de gestion est rémunérée par :

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ; Au titre de l'exercice 2017 cette commission s'élève à 63 085 €;
- une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 0 €;
- une rémunération de gérance sur produits financiers. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 0 €.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2018

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Laure SYLVESTRE-SIAZ



# Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2018

## ORDRES DU JOUR

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

1. Lecture :
  - du rapport de la société de gestion ;
  - du rapport du Conseil de Surveillance ;
  - des rapports du Commissaire aux comptes ;
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la société de gestion
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Affectation du résultat
8. Élection de 6 membres du Conseil de Surveillance
9. Mandat du Commissaires aux Comptes titulaire
10. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine
11. Prélèvement sur la prime d'émission

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

12. Transformation de la société en SCPI à capital variable
13. Modification corrélative des statuts
14. Modification de l'affichage de la prime de souscription
15. Modification corrélative de l'article 16 des statuts
16. Modification de l'article 7.2 des statuts relatif à l'utilisation de la prime d'émission
17. Pouvoirs en vue des formalités

## LES RÉOLUTIONS

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

#### Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion AEW Ciloger.

#### Deuxième résolution

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

#### Troisième résolution

L'Assemblée générale approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 386 477 381,84 €, soit 670,56 € pour une part.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 432 149 801,83 €, soit 749,81 € pour une part.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 506 548 714,90 €, soit 878,89 € pour une part.

#### Sixième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 20 362 585,85 €, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 7 628 885,61 € et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 1 906 642 €, forme un résultat distribuable de 29 898 113,46 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 20 748 564 € ;
- au report à nouveau, une somme de : 9 149 549,46 €.

#### Septième résolution

L'Assemblée générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 6), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les 6 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
M. Guillaume JAN (R)			
M. Jean-Paul MULLER (R)			
M. Jacques MORILLON (R)			
AVIP SCPI SÉLECTION – SCI (R)			
HSBC ASSURANCES VIE (R)			
Mme Dominique BLANC BERT (C)			
M. Olivier BLICQ (C)			
M. Cyril BOURGUIGNON (C)			
M. Jean-Luc BRONSART (C)			
M. Jean-Claude FINEL (C)			
M. Jean-Pierre GUEULLE (C)			
M. Hubert MARTINIER (C)			
M. Thierry UNAL (C)			
ANTHIRE – SCI (C)			
VALLÉES DE LA MOSELLE, DU RHIN ET DE LA SCARPE – SC (C)			

(R) Candidat en renouvellement. (C) Nouvelle candidature.

#### Huitième résolution

L'Assemblée générale, connaissance prise de l'arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux comptes titulaire, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet DELOITTE et Associés – 185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex, Paris la Défense Cedex, renouvelle celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Le cabinet DELOITTE et Associés aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

#### Neuvième résolution

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

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

#### Dixième résolution

L'Assemblée générale, sous réserve de l'adoption de la quinzième résolution ayant pour objet de modifier l'article 7.2 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et le 31 décembre 2018, d'un montant de 15,88 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2017.

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

### Onzième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport spécial de la société de gestion ;
- du rapport du Conseil de surveillance ;
- du projet des nouveaux statuts modifiés de la SCPI,

décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, d'adopter le statut juridique de SCPI à capital variable et par conséquent :

- d'introduire une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la société ;
- de porter le montant du capital social maximum à 600 000 000 euros ;
- d'introduire une faculté de suspension de la variabilité du capital social dans les statuts de la société.

### Douzième résolution

Comme conséquence de la décision prise sous la précédente résolution, l'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide de modifier comme suit les statuts de la société :

Avant transformation	Après transformation
<b>ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL</b>	
<p>Suite à l'augmentation de capital clôturée le 31 décembre 2015, le capital social est fixé à deux cent soixante-cinq millions cent vingt mille cinq cent quarante euros (265 120 540 €) divisé en cinq cent soixante-seize mille trois cent quarante-neuf (576 349) parts d'une valeur nominale de quatre cent soixante euros (460 €) chacune entièrement libérées.</p>	<p><b>Capital social effectif</b> À la date de l'insertion de la clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI, le capital social effectif est fixé à la somme de 265 120 540 euros divisé en 576 349 parts d'une valeur nominale de 460 euros chacune, entièrement libérées.</p> <p><b>Capital social minimum</b> Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.</p> <p><b>Capital social maximum</b> Le capital social maximum qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, est fixé à six cents millions d'euros (600 000 000 €).</p> <p>Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée générale extraordinaire.</p>
<b>ARTICLE 7 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL VARIABILITÉ DU CAPITAL - SOUSCRIPTION - RETRAIT</b>	
<p>Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée générale extraordinaire.</p> <p>Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession des parts inscrites depuis plus de trois mois sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>Les associés délèguent par les présents statuts mandat à la société de gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de procéder à chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,</li> <li>• de réduire le montant de l'augmentation de capital en cours aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,</li> <li>• de clôturer chaque augmentation de capital sans préavis,</li> <li>• de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, procéder à la modification corrélative des statuts, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée générale extraordinaire des associés.</li> </ul> <p>Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 22 ci-après.</p>	<p><b>7.1 Variabilité du capital</b></p> <p>Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social.</p> <p>De par sa nature, le capital social effectif est variable.</p> <p>De ce fait le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou de diminution par suite des retraits des associés entraînant la reprise totale ou partielle des apports effectués par eux.</p> <p>Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une des limites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'une part, une somme égale à 90 % du dernier capital social effectif constaté par la société de gestion et approuvé par la dernière Assemblée générale ordinaire précédant le retrait ;</li> <li>• d'autre part 10 % du montant du capital maximum précisé à l'article 6.</li> </ul> <p>Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.</p>

Avant transformation	Après transformation
<p>Le capital social maximum a été porté de cent soixante-seize millions deux cent soixante-dix-neuf mille trois cent soixante euros (176 279 360 €) à trois cent six millions deux cent soixante-dix-neuf mille trois cent soixante euros (306 279 360 €). La société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, pour le porter à son maximum, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque de l'atteindre dans un délai déterminé.</p> <p>Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'une part, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles;</li> <li>• d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.</li> </ul> <p>Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.</p>	<p><b>7.2. souscription des parts</b></p> <p><u>La société de gestion a tous pouvoirs pour déterminer les conditions de souscription, en fixer les modalités et accomplir toutes les formalités prévues par la loi.</u></p> <p>Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.</p> <p>Chaque nouvel associé doit souscrire un minimum de cinq parts.</p> <p>Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'une part à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles;</li> <li>• d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.</li> </ul> <p><b>7.3 Retrait des associés</b></p> <p><b>7.3.1.Modalités de retrait</b></p> <p>Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier doit préciser le nombre de parts en cause.</p> <p>Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.</p> <p>Les parts remboursées sont annulées.</p> <p>Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits non satisfaites depuis plus de douze mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.</p> <p>Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée pour honorer les retraits, notamment la cession partielle ou totale du patrimoine. L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.</p>
	<p><b>7.3.2. Valeur de retrait</b></p> <p>Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes: si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission hors taxe de souscription.</p> <p><b>7.4.Suspension de la variabilité du capital- Rétablissement de la variabilité du capital</b></p> <p>Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la société de gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital et de remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.</p> <p>La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de trois confrontations consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.</p>

Avant transformation	Après transformation
<b>ARTICLE 8 - REPRÉSENTATION DES PARTS</b>	
<p><b>1. Représentation des parts</b> Les parts sont essentiellement nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.</p> <p><b>2. Prix des parts</b> En dehors des périodes d'augmentation de capital, le prix de cession des parts est établi dans les conditions suivantes :</p> <p>1. s'agissant des cessions directes entre vifs, c'est-à-dire des cessions n'intervenant pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, le prix est négocié entre les parties;</p> <p>2. s'agissant des cessions intervenant dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, le prix des parts résulte de la confrontation de l'offre et de la demande, tel qu'établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p>	<p>Les parts sont essentiellement nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.</p> <p><b>3. Prix des parts</b> En dehors des périodes d'augmentation de capital, le prix de cession des parts est établi dans les conditions suivantes :</p> <p>1. S'agissant des cessions directes entre vifs, c'est à dire des cessions n'intervenant pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, le prix est négocié entre les parties;</p> <p>2. S'agissant des cessions intervenant dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, le prix des parts résulte de la confrontation de l'offre et de la demande, tel qu'établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p>
<b>SUPPRESSION DE L'ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES PARTS</b>	
<b>ARTICLE 9 – DROIT DES PARTS</b>	
<p>.../...</p> <p>Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date. En cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du dernier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.</p> <p>.../...</p>
<b>ARTICLE 11.2 - CESSIION ENTRE VIFS DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER CESSIION PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE</b>	
<p>Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la société de gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts.</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93 I du Code monétaire et financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.</p> <p>Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.</p>	<p>Lorsque l'Assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 7 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.</p> <p>La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.</p>

Suite aux modifications des statuts ci-dessus, l'Assemblée générale décide de procéder à diverses modifications de forme et à la renumérotation des articles concernés des statuts puis d'adopter en conséquence, article par article, puis dans son ensemble, le texte des statuts de la SCPI ainsi modifié.

**Treizième résolution**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'affichage de la commission de souscription afin de distinguer :

- d'une part, la part de la commission de souscription destinée à couvrir la recherche des investissements, qui est soumise à TVA;
- et, d'autre part, la part de la commission qui est destinée à couvrir la recherche de capitaux non soumise à TVA.

**Quatorzième résolution**

Comme conséquence de la décision prise sous la douzième résolution, l'Assemblée générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 16 des statuts « Rémunération de la société de gestion » :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de souscription, fixée à 7,75 % hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux;</li> </ul> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de cession de parts :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>– pour toute mutation à titre gratuit et toute cession directe, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait de 122,30 euros HT pour l'année 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N – 1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation),</li> <li>– si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et de l'article 7 des présents statuts, la société de gestion percevra une commission de 4,15 % HT (soit 4,98 % taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction prix d'exécution hors droits d'enregistrement.</li> </ul> </li> </ul> <p>...</p>	<p>La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :</p> <p><b>de souscription de 8 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.</b></p> <p><b>Cette commission de souscription est destinée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à hauteur de 6,50 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du Code général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte ;</li> <li>• à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements. » ;</li> </ul> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de cession de parts :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>– pour toute mutation à titre gratuit et toute cession directe, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait de 122,30 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts) pour l'année 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation),</li> <li>– si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et de l'article 7 des présents statuts, la société de gestion percevra une commission de 4,15 % TTI calculée sur le montant de la transaction prix d'exécution hors droits d'enregistrement (Commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts).</li> </ul> </li> </ul> <p>...</p>

Le reste de l'article demeure inchangé.

Par ailleurs, l'Assemblée générale confère tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de mettre à jour en conséquence la documentation réglementaire de la société.

#### **Quinzième résolution**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission versée lors de toute souscription et de conférer à la société de gestion la faculté d'en affecter une partie au report à nouveau.

En conséquence, l'Assemblée générale décide de modifier l'article 7.2 des statuts « Souscription des associés » comme suit :

- lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :
  - ~~d'une part~~, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles,
  - ~~d'autre part~~, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

**Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission le montant permettant de maintenir le niveau de dotation par part du poste report à nouveau existant.**

#### **Seizième résolution**

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs :

- à la société de gestion à l'effet de constater la levée de la condition suspensive et mettre en œuvre la variabilité du capital après la plus proche confrontation à compter de ce jour et en tout état de cause avant le 31 décembre 2018 ;
- au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

Crédits photos: Éric Avenel, AEW Ciloger.

Conception-réalisation: [www.kazoar.fr](http://www.kazoar.fr)

Mai 2017



## **ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION**

**Société Civile de Placement Immobilier**

au capital de 265 120 540 euros  
342 977 311 RCS PARIS

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 15-01 en date du 06/02/2015.



**Société de gestion de portefeuille**

Société Par Actions Simplifiées au capital de 828 510 €  
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 :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS  
Tél. : 01 78 40 53 00  
contact-associes@eu.aew.com  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

