



RAPPORT ANNUEL  
**2020**

---

# ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital  
de 828 510 euros

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Monsieur Jacques MORILLON

### **MEMBRES DU CONSEIL**

Monsieur Olivier BLICQ  
Monsieur Guillaume JAN  
Monsieur Hubert MARTINIER  
Monsieur Jean-Paul MULLER  
Monsieur Thierry VIAROUGE  
HSBC ASSURANCES VIE, représentée par Monsieur  
Alexandre FORESTIER  
La congrégation des sœurs de Saint-Joseph  
représentée par Monsieur Renaud AIMARD

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : DELOITTE ET Associés, représentée par Monsieur  
Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

JONES LANG LASALLE

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



# SOMMAIRE

## RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

24

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## LES AUTRES INFORMATIONS

43

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

46

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

47

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

49

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

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2021

53

- Ordre du jour
- Les résolutions

# 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 2020.**

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels. Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ». Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat. AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds plus particulièrement destinés à la clientèle de particuliers et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

■ L'économie française s'est contractée de -8,2% en 2020 et devrait rebondir de +5,0% en 2021 à date.

Après un fort rebond estival, où les ventes ont retrouvé des niveaux de pré-confinement, elles ont de nouveau diminué fin 2020 en raison des nouvelles mesures restrictives et de la chute du tourisme. Au total, les ventes du commerce de détail ont baissé de -4,7% en 2020, selon la Banque de France. Parallèlement, l'inflation a continué de diminuer en raison d'une baisse de la demande et a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

Les PIB de la plupart des pays Européens ont été marqués négativement par la crise de la Covid-19, malgré un rebond pendant la période estivale et le chômage en zone euro a augmenté de 40 points de base en 2020 atteignant 8,0%, malgré les mesures de chômage partiel. Le fort rebond attendu en 2021 sera conditionné par la réussite des campagnes de vaccination.

Afin de soutenir les économies européennes, la BCE s'est engagée dans un plan sans précédent de 750 Mds€ intitulé «Next Generation EU» (NGEU). L'inflation devrait légèrement augmenter en 2021 en raison de la hausse des prix de l'énergie, mais les faibles perspectives de croissance laissent supposer que la BCE devrait, à moyen terme, garder une politique de taux bas pour plus longtemps.

En France, la baisse des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise s'est confirmée en 2020 avec 31,4 Mds€ investis en France, soit une baisse de 32% par rapport à 2019, liée pour grande part à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée avec près de 16 Mds€ investis avoisinant 60% des volumes. Compte tenu du contexte, les investisseurs ont été plus prudents quant à la qualité des locataires et la durée des baux. Ils ont ainsi privilégié des actifs aux meilleurs emplacements avec des locataires de qualité et peu de travaux à réaliser (actifs dits « Core »), ou des actifs également bien situés mais avec un rendement un peu moins sécurisé en contrepartie d'une hausse potentielle de valeur (actifs dits « Core + »).

Une dizaine de transactions de plus de 300 M€ ont été recensées en 2020 avec notamment, en fin d'année, la cession du Siège ENGIE à Swiss Life pour 1 Md€.

Les taux de rendement des meilleurs bureaux se sont compressés à 2,75% dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA), contre 3,50% à 4,65% à la Défense, en 2<sup>ème</sup> couronne parisienne et en régions. La prime de risque immobilière bureaux à Paris QCA (différence entre taux de rendement immobilier et obligataire sans risque) demeure significative à près de 300 points de base (par rapport à une moyenne 10 ans de 200 pbb), ce qui explique le maintien de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier.

En régions, le taux de rendement s'élève en moyenne à 4,28%, avec le taux le plus élevé à Nice (4,75%), puis Toulouse et Bordeaux (4,50%), suivi de Marseille (4,30%) et de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas (3,50%).

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,3 million de m<sup>2</sup> en 2020, soit une baisse de 45% par rapport à la même période en 2019, reflet de l'attentisme des entreprises. Les valeurs locatives prime ont augmenté de 880 €/m<sup>2</sup>/an à 930 €/m<sup>2</sup>/an à Paris QCA par rapport à 2019. Si elles demeurent stables sur un an dans les marchés de bureaux de première et deuxième couronnes et du Croissant Ouest, le secteur de La Défense enregistre une baisse de 550 €/m<sup>2</sup>/an à 520 €/m<sup>2</sup>/an.

## **Les trois-quarts des immeubles de bureaux d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION sont situés en Ile-de-France, et les loyers sont à 80% issus de bureaux et du secteur alimentaire.**

En régions, les valeurs locatives sont également restées stables, sauf à Lille où elles ont légèrement augmenté. Malgré la stabilité affichée des loyers, les négociations en cours ajusteront à la baisse les loyers économiques de certains actifs. Ainsi, les propriétaires continuent d'accroître les mesures d'accompagnement, pour atteindre en moyenne 21,3% du loyer facial en Île-de-France pour les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Environ 3 Mds€ ont été investis en logistique en France en 2020. Ce secteur a continué d'être porté par l'intérêt croissant des investisseurs pour une classe d'actif bénéficiant d'un manque d'offre, accentué par un contexte de croissance des ventes en ligne.

Le commerce a quant à lui capté près de 4,6 Mds€ d'investissements en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à 2019, avec des volumes gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'1 Md€.

Les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés. En effet, ce sont les commerces de pieds d'immeubles qui ont constitué presque la moitié des volumes, avec des actifs situés notamment sur les artères « prime ».

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble en régions se sont légèrement décompressés pour atteindre 3,25%. À Paris, le même phénomène s'est observé, avec un taux qui a atteint 3,10%. Les murs de commerces alimentaires ont continué de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, expliquant ainsi la stabilité des taux de rendements des supermarchés à 4,00%.

Les centres commerciaux ont été les formats les plus impactés, la fréquentation ayant chuté de 28% entre janvier et décembre 2020 et de 40% entre janvier et février 2021. Conséquence des baisses de fréquentation et d'une activité de prise à bail atone, en raison de l'attente des enseignes, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est fait ressentir notamment sur les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste.

Les valeurs locatives prime des retails parks, quant à elles, se sont montrées plus résilientes, car moins anxiogènes (on y accède facilement en voiture et on y fait son shopping à l'air libre) avec une fréquentation relativement stable dans les meilleurs sites en périphérie. Ce format de distribution est aujourd'hui plébiscité tant par les consommateurs que les enseignes, et il bénéficie toujours de l'intérêt des investisseurs.

A noter que l'indice des loyers commerciaux (ILC) a baissé en 2020 à 0,2% mais devrait retrouver un niveau d'avant crise en 2022 à 1,4%.

Certains centres-villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Lille, Marseille et Nantes) souffrent des mêmes maux: absence des touristes, salariés astreints au télétravail, fermetures administratives des restaurants, lieux culturels et autres lieux de socialisation, bouleversement des habitudes de consommation, tandis que l'activité de certains centres-villes de villes moyennes se redresse.

Et plus encore que les parcs d'activités commerciales, qui résistent, comme évoqué plus haut, les commerces de proximité des zones résidentielles surperforment.

Le contraste est également saisissant entre la restauration, l'habillement et la beauté, qui souffrent particulièrement, et l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'informatique qui sont en plein boom.

Après des années de croissance, le taux de pénétration du e-commerce devrait légèrement baisser en 2021. Toutefois, même si les vaccins devraient permettre aux consommateurs de retourner dans les magasins physiques, ce taux de pénétration ne devrait pas diminuer au point de revenir aux niveaux pré-Covid.

A cet égard, les confinements et les fermetures de magasin ont affecté les valeurs locatives notamment sur le commerce de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste, mais nous nous attendons, une fois les mesures de restriction levées, à une stabilisation des loyers faciaux prime et à une amélioration de la solvabilité des locataires.

D'autant que les ventes au détail devraient rebondir en Europe de plus de 4% par an sur la période 2021-2022, portées par la demande latente des consommateurs. La levée des restrictions déjà amorcée dans certains pays et attendue à partir de mai 2021 en France, laisse entrevoir une reprise de la fréquentation dans les centres commerciaux et les retail parks, à l'image de ce qui a été observé entre les périodes de confinement en 2020.

Quoi qu'il en soit, les enseignes sont en mouvement. Certaines disparaissent quand de nouvelles viennent prendre leur place et nombreuses sont celles qui adaptent en ce moment leurs concepts de vente et leur format, parfois en diminuant leur surface de vente pour laisser davantage d'espace à la logistique. En ce début d'année, nous signons de nouvelles prises à bail, et constatons que la possibilité de faire du click and collect compte de plus en plus dans la valeur locative.

Nous nous attendons, une fois les mesures de restriction levées, à une stabilisation des loyers faciaux prime et à une amélioration de la solvabilité des locataires. D'autant que les ventes au détail sont attendues pour rebondir fortement, portées par la demande latente des consommateurs. Cela laisse espérer que le pire est passé pour les détaillants et les investisseurs.

Enfin, le plafonnement des taux obligataires plus bas plus long-temps devrait limiter les hausses additionnelles de taux par rapport aux corrections déjà actées en 2020.

■ Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3<sup>ème</sup> plus forte collecte de leur histoire.

Après un premier trimestre dans la droite ligne de 2019 (2,6 Mds€), le second trimestre a pâti du confinement (876 M€), le troisième a fait preuve d'une reprise prudente (1 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (1,5 Md€).

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominent encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,8% et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,15% de la capitalisation (0,12% en 2019).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020 (9,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé et les résidences services (8%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (4%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'étranger à 40% (dont 14% en Allemagne), l'Ile-de-France à 38% et les régions à 22%.

Les arbitrages représentent 1,2 Md€ et concernent à près de 80% des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

#### Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION :

■ Les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de manière maîtrisée, de 9%, durant l'exercice, représentant un montant de souscriptions net de 45,6 M€.

Le prix de souscription, fixé à 900,00 € le 1<sup>er</sup> mai 2019, n'a pas été modifié durant l'exercice.

■ Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation de deux investissements pour un montant total de 98,6 M€ actes en mains.

Ces acquisitions qualitatives, ont été réalisées de manière directe et indirecte :

- Un local commercial de 5 195 m<sup>2</sup> à Lyon (69) pour un montant de 45,6 M€. L'actif, loué à l'enseigne Monoprix, se situe dans le centre-ville de Lyon, Place des Cordeliers, au sein du Grand Bazar de Lyon, bâtiment de verre et de métal emblématique de la ville.
- 50% de l'immeuble CLARITY à Boulogne-Billancourt (92) pour 53 M€, en VEFA. L'investissement, d'un montant global de 106 M€, a été réalisé en indivision avec une autre SCPI gérée par AEW à la stratégie d'investissement similaire. CLARITY développe environ 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux et 140 parkings. L'actif sera livré au 1<sup>er</sup> semestre 2022 à l'issue d'une opération de restructuration lourde visant la certification BREEAM Niveau Excellent et le label Wired Score Niveau Silver. Il est entièrement pré-loué à Alten.

Aucun arbitrage n'a été réalisé durant l'exercice. Toutefois, la société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, étudie ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité.

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est réparti sur 84 sites pour une superficie avoisinant 185 000 m<sup>2</sup>. D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 662,6 M€, et composé à 70% d'immeubles de bureaux ou à dominante bureaux, il est localisé à 95% en France et à 5% en zone euro (Belgique).

La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu directement et indirectement a diminué de 1,2% à périmètre constant. Elle est toutefois supérieure de 13% à son prix de revient. A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. Le taux d'occupation financier est passé de 94,15% au 31 décembre 2019 à 105,18% au 31 décembre 2020. Ce dernier chiffre tient compte d'une indemnité importante versée par le locataire de l'immeuble de Toulouse à l'occasion de son départ. En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit la même tendance haussière, à 94,59% en 2020 contre 90,46% l'année précédente.

En 5 ans, ce taux moyen annuel a progressé régulièrement, passant de 84,84% à 94,59%.



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

Le résultat de l'année est en augmentation de 20% (+ 4,3 M€). Cette progression est essentiellement à corréliser avec celle des loyers qui ont augmenté de 17% (+4,2 M€) d'un exercice à l'autre, suite aux investissements réalisés au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2019.

Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la distribution par part s'établit à 37,00 €, identique à 2019, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 4,60 € sur la réserve de plus-values.

Le report à nouveau (réserves) est à 19,89 € par part, et représente en fin d'exercice près de 7 mois et demi de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 4,11% (4,15% avant fiscalité définitive belge), notable dans l'environnement économique et financier actuel.

Ainsi, la « prime de risque » d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4,4%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 5,05% sur dix ans et 7,93% sur quinze ans, en très bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, SCPI d'immobilier d'entreprise et de bureaux, Obligations, Or et Livret A).

Sur 10 ans, seules les Actions françaises affichent une performance supérieure, avec une volatilité beaucoup plus élevée, et sur 15 ans votre SCPI n'est dépassée par aucune de ces catégories.

L'année 2021 s'annonce elle aussi difficile, notamment pour le secteur des commerces. Mais ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente une bonne diversification en termes de classes d'actifs et une bonne division des risques. Les trois-quarts de ses immeubles de bureaux sont localisés en Ile-de-France, et les loyers sont à 80% issus de bureaux et du secteur alimentaire.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
 Directeur Général Délégué d'AEW

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

## Chiffres clés

Année de création  
1987

Capital ouvert depuis  
2 juillet 2018

Terme statutaire  
2086

Nombre d'associés  
24 443

Nombre de parts  
810 496

Capital social  
372 828 160 €

Capitaux propres  
575 884 990 €

Capitaux collectés  
574 486 558 €

Prix de souscription de la part  
900,00 €

Capitalisation au prix de souscription  
729 446 400 €

Valeur de retrait de la part  
830,25 €

Parts en attente de retrait  
Néant

## Patrimoine

Nombre d'immeubles  
**84 (dont 83 en France)**

Nombre de baux  
**229**

Surface (hors VEFA)  
**180 974 m<sup>2</sup>**

Taux moyen annuel  
d'occupation financier  
94,59%

Taux d'occupation financier  
4<sup>ème</sup> trimestre 2020  
105,18%

Taux moyen annuel  
d'occupation physique  
89,68%

Taux d'occupation  
physique au 31/12/20  
84,10%

## Compte de résultat

<b>Produits de l'activité immobilière en 2020</b>	<b>44 444 509 €</b>
dont loyers :	29 639 409 €
dont produits des participations contrôlées :	2 914 186 €
<b>Résultat de l'exercice</b> (calculé sur un nombre de parts corrigé)	<b>26 471 782 €</b> soit 35,03 euros par part
<b>Revenu distribué</b> (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2020)	<b>24 476 907 €</b> soit 32,40 euros par part
<b>Plus-value sur cession d'immeubles distribuée</b>	<b>4,60 € par part</b>

## Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne		Taux de distribution/ valeur de marché 2020		Variation du prix acquéreur moyen 2020
5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	(après imposition des revenus fonciers belges)	(avant imposition des revenus fonciers belges)	
<b>2,69%</b>	<b>5,05%</b>	<b>4,11%</b>	<b>4,15%</b>	<b>0,63%</b>
15 ans (2005-2020)	20 ans (2000-2020)	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 4,04%		Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 1,40%
<b>7,93%</b>	<b>10,85%</b>	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%		Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%

## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
<b>Valeur comptable</b>	575 884 990	710,53	-0,02%
<b>Valeur vénale / expertise</b>	662 624 641	817,55	3,42%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>654 288 064</b>	<b>807,27</b>	-1,94%
<b>Valeur de reconstitution</b>	761 528 330	939,58	-1,69%

## RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU

en €/part depuis 5 ans



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

■ Résultat  
■ Dividende  
■ Report à nouveau

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## La politique d'investissement

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a vocation à investir de manière directe ou indirecte dans l'immobilier d'entreprise : bureaux ainsi que, accessoirement, murs de commerces, locaux d'activités et logements faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces ou de locaux d'activités.

Ces investissements sont situés principalement à Paris et en région parisienne et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.

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

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

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

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 19 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite de 30% de la valeur de réalisation d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (soit 187,66 M€ au 31 décembre 2019).

Depuis plusieurs années une stratégie de régénération du patrimoine est menée, en arbitrants des actifs non stratégiques ou devenus obsolètes, et en ciblant des actifs qualitatifs et récents, bénéficiant de standards environnementaux, et visant à offrir davantage de stabilité patrimoniale et de revenus.

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



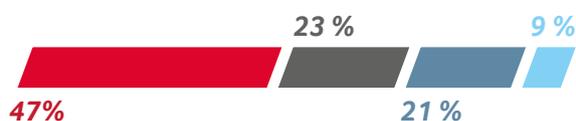
## Répartition du patrimoine

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2020 de 84 immeubles pour une superficie de 184 853 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 77% en Ile-de-France, 18% en province et 5% en Belgique.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 47%, de murs de commerces à hauteur de 30% et d'immeubles mixtes à hauteur de 23% (bureaux/activités/commerces).

Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct à hauteur de 81% et quatre immobilisations financières contrôlées à hauteur de 19% (détention indirecte).

Économique en % de la valeur vénale



- Bureaux
- Mixtes
- Commerces
- Centres commerciaux

Géographique en % de la valeur vénale



- Ile-de-France (hors Paris)
- Province
- Paris
- Zone Euro (Belgique)

## Évolution du patrimoine

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

### ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2016	14,7	32,4	-11,9
2017	12,6	45,9	-45,8
2018	30,0	37,6	-48,8
2019	23,2	99,0	10,1
2020	-	98,6	-32,3
<b>Total</b>	<b>80,4</b>	<b>313,5</b>	

## Les cessions

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

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

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

Si aucune cession n'a été réalisée en 2020, le maintien de contacts d'opportunité a été poursuivi, et des arbitrages seront réalisés en 2021.

Ainsi, à la clôture de l'exercice 2020, un immeuble de bureaux en région parisienne fait l'objet d'une promesse de vente pour un prix de 7,2 M€, dégageant une plus-value avoisinant 4,6 M€.

Par ailleurs, un plan d'arbitrage sur les années 2021 et 2022 est en cours de finalisation.

Au 31 décembre 2020, compte tenu du montant de plus-values distribué en 2020, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 1 842 190 € (7 233 966 € fin 2019), soit 2,27 € par part créée.

## Les acquisitions

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION disposait d'un solde à investir de 10 060 226 €.

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

Ainsi, les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec l'augmentation du capital, ont abouti à la réalisation de deux acquisitions qualitatives, diversifiées en typologie et géographiquement. Elles ont été finalisées pour un montant total de 98,6 M€ actes en mains et des taux de rendement immobiliers de l'ordre de 3,3%, cohérents dans leurs marchés.

### **LYON (69) : 31, RUE DE LA RÉPUBLIQUE**



Le 29 mai 2020, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a procédé à l'acquisition d'un local commercial de 5 195 m<sup>2</sup> dans le centre-ville de Lyon (place des Cordeliers) au sein du Grand Bazar de Lyon, bâtiment de verre et de métal emblématique de la ville.

Loué à l'enseigne Monoprix, l'actif est situé dans un secteur résidentiel et commerçant à fort pouvoir d'achat. Cet investissement offre un flux sécurisé à long terme (bail de 12 ans dont 9 ans fermes), avec un locataire qui a fait preuve de performances résilientes dans les lieux sur plusieurs années.

Il a été négocié pour un prix acte en mains de 45,6 M€.

**BOULOGNE-BILLANCOURT (92) : 221 BIS,  
BOULEVARD JEAN-JAURÈS - IMMEUBLE CLARITY**



Le 17 décembre 2020, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION et une autre SCPI gérée par AEW ont acquis conjointement en VEFA, par le biais d'une SCI et à parité, l'immeuble de bu-

reaux «Clarity» pour un montant acte en mains de 106 M€. Stratégiquement localisé dans la commune de Boulogne-Billancourt (92), à la sortie de la station de métro Marcel Sembat, le bâtiment développera plus de 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 7 niveaux, agrémentés de nombreux espaces verts et terrasses. 140 places de parkings, dont 15% équipées de bornes électriques, viendront compléter l'ensemble.

L'actif sera livré au 1<sup>er</sup> semestre 2022 à l'issue d'une opération de restructuration lourde visant la certification BREEAM Niveau Excellent et le label Wired Score Niveau Silver.

Il est entièrement prêté à Alten, l'un des leaders mondiaux de l'ingénierie et du conseil technologique, pour une durée ferme de 10 ans.

## L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>577 653 987</b>	<b>45 615 600</b>	<b>623 269 587</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	7 233 966	- 5 391 776	1 842 190
+ Divers (CC)	-	- 5 900 000	- 5 900 000
- Commissions de souscription	- 31 423 898	- 5 794 403	- 37 218 301
- Achat d'immeubles	- 552 714 331	- 42 937 167	- 595 651 497
- Titres de participation contrôlées	- 81 606 958	- 26 550 000	- 108 156 958
+ Vente d'immeubles	117 672 936	-	117 672 936
- Frais d'acquisition	- 25 218 694	- 2 774 563	- 27 993 256
- Divers <sup>(1)</sup>	- 1 536 783	1 398 288	- 138 496
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>10 060 226</b>	<b>- 42 334 020</b>	<b>- 32 273 794</b>

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

Compte tenu des investissements et de la collecte réalisés en 2020, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 32 273 794 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA, qui seront décaissés au fur et à mesure de l'avancement de la construction, le surinvestissement avoisinerait 59 M€.

L'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un montant maximum de 30% de la valeur de réalisation de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en contractant des emprunts, en souscrivant des contrats de couverture de taux, en donnant toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, en assumant des dettes ou en procédant à des

acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables.

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

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

Un tirage sur la ligne de crédit a été effectué durant l'exercice, pour un montant de 32 000 000 € (non utilisée à la clôture de l'exercice 2019).

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

Le montant des intérêts de l'année s'élève à 251 939 €, dont 183 544 € de commission de non utilisation.

## Valeurs significatives du patrimoine

La société JONES LANG LASALLE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 12 juin 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par votre SCPI, conformément à la loi, 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	477 978 561
COÛT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTROLÉES	108 156 958
VALEUR COMPTABLE NETTE	586 135 519
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	554 472 600

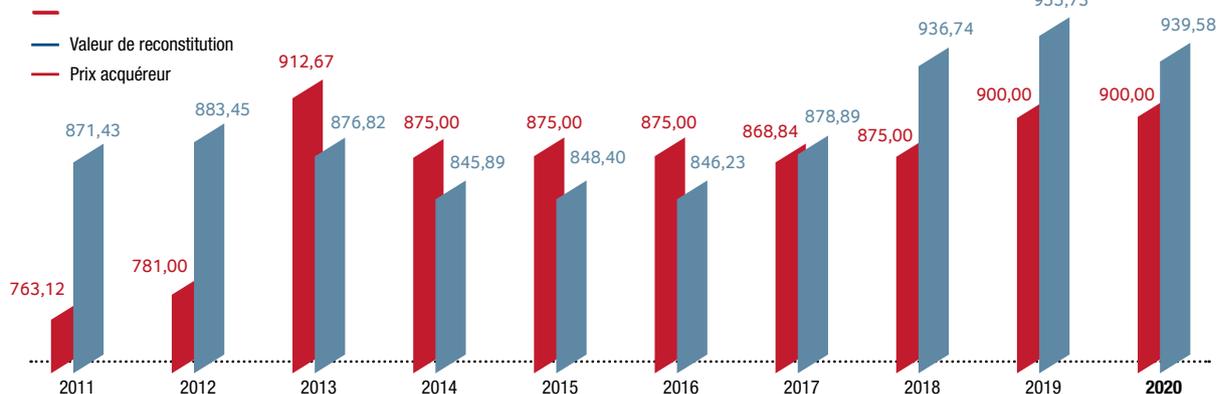
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	477 978 561		
- Provisions pour grosses réparations	- 2 326 228		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	108 156 958	108 152 041	113 559 643
- Autres éléments d'actifs	- 7 924 301	- 8 336 577	- 8 336 577
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		554 472 600	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus et CAP			597 286 818
- Commission de souscription théorique			59 018 446
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>575 884 990</b>	<b>654 288 064</b>	<b>761 528 330</b>
NOMBRE DE PARTS	810 496	810 496	810 496
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>710,53</b>	<b>807,27</b>	<b>939,58</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2020 (900,00 €) est inférieur de 4,2% à la valeur de reconstitution par part (939,58 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2020 (830,25 €) est supérieure de 2,8% à la valeur de réalisation par part (807,27 €).

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX ACQUÉREUR /PART

sur 10 ans (au 31/12)



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

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

## État synthétique du patrimoine

au 31 décembre 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Ecart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Bureaux	179 896 343	209 212 600	16,30	224 766 372	214 211 000	-2,33
Bureaux - Activités	38 826 644	51 720 000	33,21	55 533 225	48 030 000	7,68
Bureaux - Commerces	55 425 067	82 220 000	48,34	88 385 784	77 540 000	6,04
Commerces	171 411 593	173 000 000	0,93	185 488 296	141 940 000	21,88
Bureaux - Zone euro	32 418 914	38 320 000	18,20	43 113 142	36 200 000	5,86
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>477 978 561</b>	<b>554 472 600</b>	<b>16,00</b>	<b>597 286 818</b>	<b>517 921 000</b>	<b>7,06</b>
Bureaux	82 341 042	79 978 141	-2,87	83 977 048	55 020 727	45,36
Commerces	25 815 916	28 173 900	9,13	29 582 595	27 707 082	1,68
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>108 156 958</b>	<b>108 152 041</b>	<b>0,00</b>	<b>113 559 643</b>	<b>82 727 809</b>	<b>30,73</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>586 135 519</b>	<b>662 624 641</b>	<b>13,05</b>	<b>710 846 461</b>	<b>600 648 809</b>	<b>10,32</b>

## État synthétique du patrimoine (suite)

au 31 décembre 2020

	Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Variation hors droits 2020/2019 périmètre constant
Bureaux	209 212 600	214 211 000	-2,33
Bureaux - Activités	51 720 000	48 030 000	7,68
Bureaux - Commerces	82 220 000	77 540 000	6,04
Commerces	130 280 000	141 940 000	-8,21
Bureaux - Zone euro	38 320 000	36 200 000	5,86
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>511 752 600</b>	<b>517 921 000</b>	<b>-1,19</b>
Bureaux	53 403 579	55 020 727	-2,94
Commerces	28 173 900	27 707 082	1,68
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>81 577 479</b>	<b>82 727 809</b>	<b>-1,39</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>593 330 079</b>	<b>600 648 809</b>	<b>-1,22</b>

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

Au 31 décembre 2020, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (81% de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 19%).

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

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

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

- 16,29% dans la Société Civile Immobilière « PLACE-MENT CILOGER 6 » comprenant 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix. Ils sont situés à Aix En Provence, Vienne, Courbevoie, Carcassonne, Lyon Croix Rousse, Herblay, Nice, Poitiers, Rueil Malmaison, Strasbourg et Vannes.
- 100% dans la Société Civile Immobilière « 129 av. Charles de Gaulle » comprenant 1 immeuble de bureaux à Neuilly-sur-Seine ;
- 11,37% dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant 1 tour de bureaux à La Défense.
- 50% dans la Société Civile Immobilière « BOULOGNE CLARITY » comprenant 1 immeuble de bureaux en VEFA à Boulogne-Billancourt.

	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI 129 av C. de Gaulle	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI TOUR PRISMA	TOTAUX
Année d'acquisition	2020	2016	2015 & 2018	2018	
Pourcentage de détention	50%	100%	16,29%	11,37%	
Caractéristique du portefeuille / Localisation	VEFA - Boulogne-Billancourt	Immeuble - Neuilly s/Seine	Monoprix / France	Tour Prisma - La Défense	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	3 879	2 413	7 928	2 636	16 856
Coûts d'acquisition	32 250 000	32 355 644	27 425 616	24 997 247	117 028 507
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	53 670 685	31 800 000	172 780 000	182 000 000	440 250 685
Actif net réévalué	26 574 562	32 494 670	28 173 900	20 908 909	108 152 041

Compte tenu des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 10%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 13%.

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, pour les actifs détenus **directement**, enregistre une baisse annuelle de -1,19% à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant l'acquisition de l'exercice).

La baisse est de -2,3% pour les actifs hexagonaux à dominante bureaux et de -8,2% pour les commerces. Les immeubles mixtes (bureaux/commerces) et les immeubles bureaux/activités progressent quant à eux de respectivement 6% et 7,7%. Les bureaux situés en Belgique progressent également de 5,9%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 108,2 M€. Il consolide de 1,40% sur l'exercice 2020 à périmètre constant, pénalisé par les bureaux qui se contractent de 2,9%.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 662,62 M€, en diminution à périmètre constant de -1,22%.

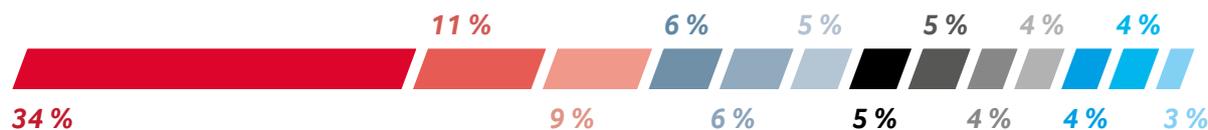
Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 13% et 21% à leur prix de revient.

## Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 10 actifs sur 84 représentent près de 60% de la valeur vénale du patrimoine.
- 7 actifs représentent chacun plus 5% ou plus de la valeur globale du patrimoine. L'actif situé Place des Cordeliers à Lyon est loué à l'enseigne Monoprix. Tous les autres actifs sont divisés et loués à plusieurs locataires. Par exemple, le centre commercial Grand Angle, qui représente 9% de la valeur du patrimoine, dispose d'une trentaine de locataires.

- 2/4/6 boulevard Poissonnière - 75009 Paris
- Centre commercial Grand Angle - Montreuil (93)
- Place des Cordeliers - Lyon (69)
- 489 avenue Louise - Bruxelles
- 41 rue Camille Desmoulins - Issy-les-Moulineaux (92)
- 25 avenue Carnot - Massy (91)
- 129 avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)
- 2 avenue Louis Armand - Herblay (95)
- 79 rue Baudin - Levallois-Perret (92)
- SCI Boulogne Clarity - 221 bis boulevard Jean-Jaurès-Boulogne-Billancourt (92)
- 1, rue Victor Basch - Massy (91)
- SCI Prisma - 4 avenue d'Alsace - Courbevoie (92)
- Autres immeubles



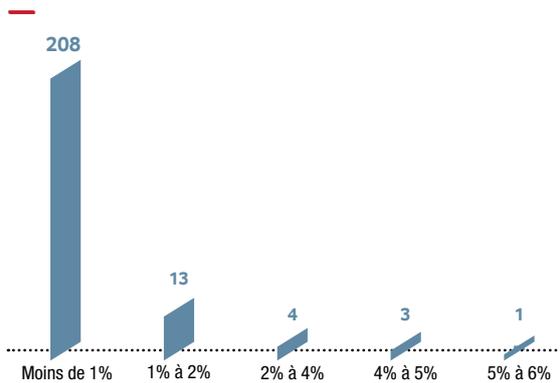
## La gestion immobilière

Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active. Le taux d'occupation financier annuel, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 94,59% en 2020, au plus haut depuis 5 ans.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 32 553 596 € contre 28 810 458 € l'exercice précédent (+13%), soit + 3,7 M€. Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 4,2 M€ (+17%), compte tenu notamment des deux investissements en bureaux à Massy réalisés en 2019, et de l'acquisition à Lyon au cours de l'exercice. Les produits des SCI détenues se sont quant à eux contractés de 475 K€.

## Division des risques locatifs

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS en % du montant HT des loyers HT facturés

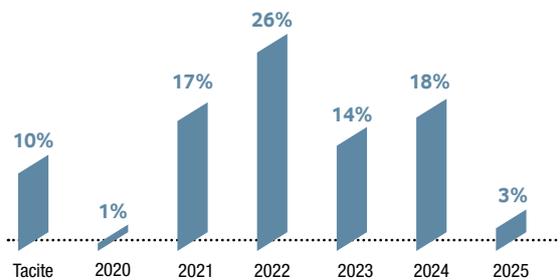


Au 31 décembre 2020, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION compte 229 baux (234 en 2019) : 213 en France et 16 en Belgique.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 208 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

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

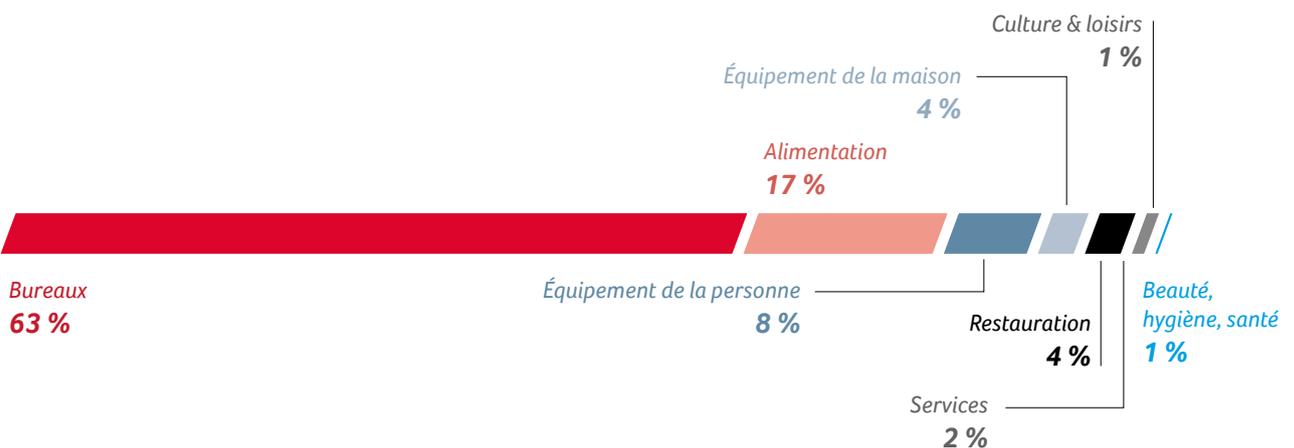
### % DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020 :

- 11% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- 57% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2021 et 2023 ;
- 32% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2024 et au-delà.

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



## Taux d'occupation

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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 105,18% pour le quatrième trimestre 2020, en nette augmentation par rapport au quatrième trimestre 2019 (94,15%), dynamisé par la perception d'une indemnité d'un locataire suite à son départ.

Le taux d'occupation financier moyen 2020 ressort à 94,59%, également en progression par rapport à 2019 (90,46%), et à son plus haut niveau sur les cinq derniers exercices. À noter que le taux d'occupation financier intègre les abandons de loyer consentis aux locataires commerces sur le 2<sup>ème</sup> trimestre.

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui en régression à la fin de l'exercice, à 84,10% contre 92,38% en début d'année. En moyenne annuelle, il reste proche de l'exercice précédent à 89,68% (90,11% en 2019).

### DÉCOMPOSITION DU TOF DES 5 DERNIERS TRIMESTRES

#### 4<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 3<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 2<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 1<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 4<sup>e</sup> trimestre 2019



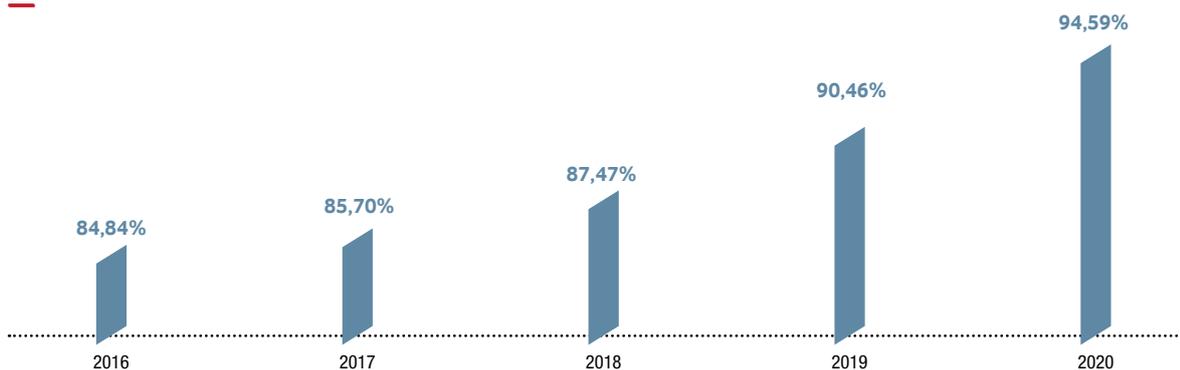
• TOF • Franchise de loyers • Vacants • En Cession

### DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



• TOF • Vacance (loyers potentiels) • Franchise, paliers et remises • Vacants sous promesse ou vendus

### ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL SUR 5 ANS



## Locations et libérations

Durant l'exercice, les acquisitions et cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 180 974 m<sup>2</sup> (hors VEFA) contre 175 753 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2019 (+3%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 6%.

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde négatif de 15 405 m<sup>2</sup> entre les libérations (20 422 m<sup>2</sup>), et les relocations (5 017 m<sup>2</sup>).

Cesont 10 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 5 017 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux) et 4 984 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 17 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 20 422 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 3,06 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers à près de 80% sur 2 immeubles de bureaux Toulouse Blagnac et Saint-Ouen.

Parallèlement, 15 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 5 017 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 0,63 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 40% sur 2 locaux commerciaux à Fouquières-lès-Béthune et Soissons.

Par ailleurs, 7 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 4 984 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 0,92 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à près de 60% sur deux immeubles de bureaux à Noisy-le-Grand et Bruxelles.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2020 s'établissent à 28 778 m<sup>2</sup>, en nette augmentation par rapport à l'année précédente (13 400 m<sup>2</sup>), suite à la libération enregistrée sur le site de Toulouse Blagnac.

Elles représentent une valeur locative de marché de 3,9 M€ contre 1,97 M€ en 2019 et 2,3 M€ en 2018.

Ces surfaces sont concentrées sur l'immeuble de bureaux de Toulouse Blagnac qui représente un peu moins de la moitié de la vacance totale.

## Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

L'exercice 2020 a connu deux vagues de restrictions et fermetures liées à la crise sanitaire, au 1<sup>er</sup> semestre et au 4<sup>ème</sup> trimestre, qui ont impacté les locataires d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

Les gérants immobiliers d'AEW ont pris les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, en particulier des commerçants touchés par les obligations de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Ceci afin d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Sur les 229 locataires d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, dont 95 de commerces, les enseignes alimentaires (28 baux) qui n'ont pas été contraintes de fermer à partir du 15 mars 2020 représentent 45% des loyers commerces annuels.

Une soixantaine de commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...).

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels) portant sur 0,92 M€, qui ont été sollicités par 21 locataires (18% des locataires bureaux).

**A la clôture de l'exercice :**

Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1er semestre 2020  
Compte tenu des 36 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 322 K€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) assortis de renouvellements ou contreparties à 190 K€. Les négociations encore en cours représentent un accompagnement estimé à 221 K€.  
Au global, les mesures finalisées représentent de l'ordre de 2% du montant des produits locatifs d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION comptabilisés sur 2020 (32,6 M€).

Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020  
Ces abandons, qui représentent une aide pour 45 locataires, entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt.  
Le montant total prévisionnel est de 290 K€, soit de l'ordre de 1% du montant des produits locatifs comptabilisés sur 2020. Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 119 K€.

## Les travaux

Au cours de l'année 2020, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 0,5 M€.

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

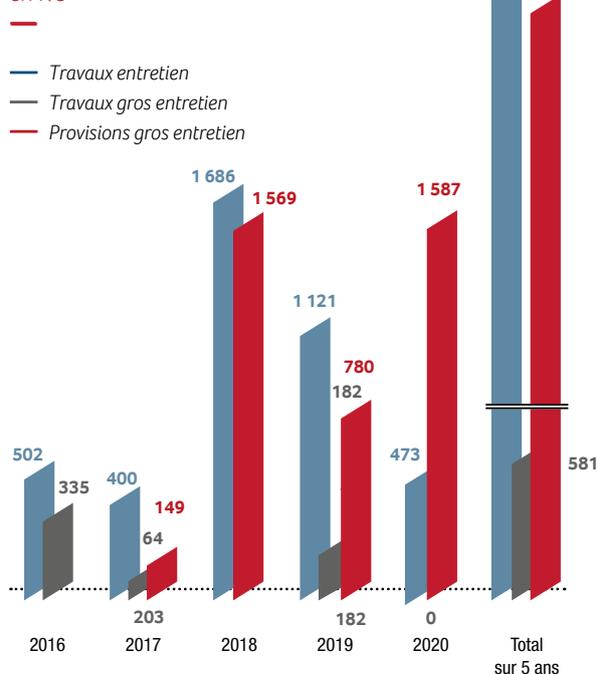
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 473 364 € en 2020 (1 121 208 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 0,84 M€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 1 587 352 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2020 un montant total de 2 326 228 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2020, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée (182 136 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 116 K€.

### TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

en K€



Par ailleurs, compte tenu de leur nature, des travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Les principaux travaux immobilisés concernent :

- Immeuble Bauer à Saint-Ouen : travaux de mise en ERP (établissement recevant du public) pour 150 K€;
- Noisy-le-Grand : participation aux travaux d'aménagement du locataire pour 100 K€ et rénovation du hall d'entrée pour 75 K€;
- Chilly-Mazarin: rénovation du hall d'entrée pour 73 K€;

## Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 580 651 €, essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 840 916 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 739 736 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 2 644 957 €.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 3,74% des loyers facturés (2,89% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 4 locataires, représentent 505 K€.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'année est en augmentation de 20% (+ 4,3 M€). Cette progression est essentiellement à corréliser avec celle des loyers qui ont augmenté de 17% (+4,2 M€) d'un exercice à l'autre suite aux investissements réalisés au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2019. Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la distribution par part s'établit à 37,00 €, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 4,60 € sur la réserve de plus-values. Le taux de distribution se fixe à 4,11% (4,15% avant fiscalité définitive belge), toujours notable dans l'environnement économique et financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est de 19,89 € par part, et il représente en fin d'exercice près de 7 mois et demi de distribution.**

Le résultat de l'année s'élève à 26 471 782 € en augmentation de 20% par rapport à l'exercice précédent (+ 4,3 M€), impulsé plus particulièrement :

- d'une part, par les loyers facturés qui progressent de 17% (+ 4,2 M€), compte tenu des acquisitions réalisées au 2<sup>ème</sup> semestre 2019 (immeubles GAIA et HELIOS à Massy, 50% du Retail-Park « 14<sup>ème</sup> Avenue » à Herblay) ;
- d'autre part, dans une moindre mesure, par une somme de 1,2 M€ versée par un locataire dans le cadre d'un protocole de remise en état des locaux suite à son départ.

Dans un contexte de taux négatifs ou très faibles, le résultat financier présente une charge nette de 286 K€, composé essentiellement des charges d'intérêts d'emprunt.

Afin de tenir compte du ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été porté à 8,10 € durant les quatre trimestres de l'exercice, contre 9,00 € pour les exercices précédents.

Par ailleurs, au titre du second trimestre, un prélèvement de 4,60 € par part sur la réserve des plus-values, autorisé par l'assemblée générale de juin 2020, a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le revenu distribué en 2020 pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 32,40 € par part, à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 33,45 €,
- et d'un prélèvement sur la réserve des plus-values d'un montant de 4,60 € (12% du montant distribué),

Soit un montant total distribué de 37,00 € par part (identique à 2019).

Le différentiel entre le résultat par part et le revenu courant distribué a permis de consolider le report à nouveau (réserves) de 1 111 454 €.

De plus, conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée générale du 12 juin 2020, un prélèvement de 17,43 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée durant l'exercice (soit au total 883 422 €) afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2019. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 16 123 266 €, soit 19,89 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2020 (contre 13 244 968 € soit 17,43 € par part au 31/12/2019). Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2020 une réserve de 7,4 mois de distribution (5,8 mois à la fin de l'année 2019) qui permet à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en matière de distribution de revenus, de pouvoir atténuer d'éventuelles tensions ponctuelles.

Le prix de souscription d'une part, porté de 875 € à 900 € en mai 2019, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice 2020 s'établit à 900 €, en augmentation de 0,63% par rapport à l'exercice précédent (durant lequel une partie des souscriptions a été faites au prix de 875 €).

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,40%.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a connu une évolution positive de 19% sur 10 ans (depuis le 31/12/2010) et de 40% sur 15 ans (depuis le 31/12/2005).

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Conséquence de l'augmentation du prix acquéreur moyen sur l'exercice, le taux 2020 de distribution sur la valeur de marché (TDVM) diminue légèrement à 4,11% (4,14% en 2019). Il demeure à souligner dans l'environnement économique et de taux, ainsi que dans l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, ce taux est calculé après imposition à la source des revenus fonciers de source belge qui constitue une fiscalité définitive. Cette dernière représentant une charge fiscale de 307 838 € en 2020, soit 0,38 € par part, le taux de distribution 2020 retraité de cet impôt serait de 4,15%.

Sur cette base, la « prime de risque » d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4,4%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2020/prix acquéreur au 31/12/2020) s'établit à 4,11%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2020 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également attractive sur le long terme. Les taux sont de 5,05%, 7,93% et 10,85% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux : de l'Or (-1,60%), du Livret A (1,52%), des Obligations (2,18%), des Foncières cotées (4,57%) ou des SCPI d'immobilier d'entreprise et des SCPI de bureaux (5,03%). Seules les Actions françaises (7,9%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans et 20 ans, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est dépassée que par les Foncières cotées (11,4% sur 20 ans). 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).

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2016	875,00	36,00	875,11	4,11%	13,24
2017	875,00	36,00	869,42	4,14%	15,88
2018	868,84	36,00	873,71	4,12%	16,26
2019	875,00	37,00	894,37	4,14%	17,43
<b>2020</b>	<b>900,00</b>	<b>37,00</b>	<b>900,00</b>	<b>4,11%</b>	<b>19,89</b>

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

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

(3) Distribution versée au titre de l'année rapportée au prix d'achat moyen constaté sur la même année. Ce taux est exprimé après imposition des revenus fonciers belges.

# LES MARCHÉ DES PARTS

## L'activité du marché primaire

En 2020, deuxième exercice complet sous la forme d'une SCPI à capital variable, les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 9%, représentant un montant de souscriptions net de 45,6 M€. Le prix de souscription, fixé à 900,00 € le 1<sup>er</sup> mai 2019, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice 2020, 83 383 parts ont été souscrites par 2 366 associés, soit une collecte brute de 75 044 700 €. La souscription moyenne est de 31 500 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 45 615 600 €, pour 50 684 parts nouvelles.

A l'échelon national, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se situe au 9<sup>ème</sup> rang sur 26 SCPI Diversifiées en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,8% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est de 372 828 160 €, pour un plafond statutaire fixé à 600 000 000 €.

Le capital est réparti entre 24 443 associés, et est détenu à hauteur de 79% par des personnes physiques et de 21% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 17%.

Le plus gros porteur de parts détient 4,23% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 30 000 € (33 parts) au prix de souscription en vigueur.

Au 31 décembre 2020, les capitaux collectés s'élèvent à 574 486 558 €, en augmentation de 9% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 57%.

Le prix de souscription d'une part, porté de 875 € à 900 € le 1<sup>er</sup> mai 2019, n'a pas été modifié durant l'exercice.

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

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

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

### LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
Au 31/12/2017	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
Au 31/12/2018 <sup>(1)</sup>	Société ouverte	588 844	270 868 240	375 940 508
Au 31/12/2019	Société ouverte	759 812	349 513 520	528 870 958
<b>Au 31/12/2020</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>810 496</b>	<b>372 828 160</b>	<b>574 486 558</b>

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

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Date de création 18 novembre 1987	Capital initial 152 449,02 €	Nominal de la part 460 €			
En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(2)</sup>
2016	265 120 540	-	576 349	19 698	-	875,00
2017	265 120 540	-	576 349	19 557	-	868,84
2018	270 868 240	10 933 125	588 844	19 529	1 243 194	875,00
2019	349 513 520	152 930 450	759 812	22 779	13 007 444	900,00
<b>2020</b>	<b>372 828 160</b>	<b>45 615 600</b>	<b>810 496</b>	<b>24 443</b>	<b>5 794 403</b>	<b>900,00</b>

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

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

## L'activité du marché secondaire

En 2020, 32 699 parts détenues par 520 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 29 429 100 € en valeur de souscription.

Les retraits sont concentrés sur 1 associé qui représente 61% des parts retirées.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2020.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 3 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 1 890 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2020, de 4,30%.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 4,03%, à comparer à 1,95% pour l'ensemble des SCPI à capital variable à dominante bureaux.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2020 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

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

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2016	8 404	1,46%	1 153	308 529
2017	11 050	1,92%	2 533	482 187
2018	10 440	1,81%	0	319 692
2019	16 593	2,82%	0	74 968
<b>2020</b>	<b>32 702</b>	<b>4,30%</b>	<b>0</b>	<b>60 559</b>

(1) Exercices 2016 à 2017: nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre (sous la forme de capital fixe)  
Exercices 2018 à 2020: nombre de parts en attente de retrait (sous la forme de capital variable)

# COMPTES ANNUELS

## ET ANNEXE

### État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	475 404 253	551 898 292	432 259 038	515 138 643
Immobilisations en cours	2 574 308	2 574 308	2 782 357	2 782 357
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-2 326 228		-1 578 516	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	108 156 958	108 152 041	81 606 958	82 727 809
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>583 809 291</b>	<b>662 624 641</b>	<b>515 069 836</b>	<b>600 648 809</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	5 900 000	5 900 000	0	0
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>5 900 000</b>	<b>5 900 000</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...)	216 324	216 324	219 813	219 813
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	7 982 934	7 982 934	5 659 067	5 659 067
Autres créances	42 007 363	42 007 363	62 584 425	62 584 425
Provisions pour dépréciation des créances	-2 644 957	-2 644 957	-1 905 222	-1 905 222
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	19 966 004	19 966 004	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	14 244 540	14 244 540	41 877 600	41 877 600
<b>TOTAL III</b>	<b>81 772 208</b>	<b>81 772 208</b>	<b>108 435 683</b>	<b>108 435 683</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-1 273 843</b>	<b>-1 273 843</b>	<b>-1 252 772</b>	<b>-1 252 772</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-36 890 301	-36 564 296	-4 853 283	-4 853 283
Dettes d'exploitation	-57 561 328	-57 561 328	-77 838 776	-77 838 776
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>-95 725 472</b>	<b>-95 399 467</b>	<b>-83 944 830</b>	<b>-83 944 830</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	28 589	28 589	904 674	904 674
Produits constatés d'avance	-637 907	-637 907	-511 818	-511 818
Autres comptes de régularisation	738 281	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>128 964</b>	<b>-609 318</b>	<b>392 857</b>	<b>392 857</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>575 884 990</b>		<b>539 953 546</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>	<b>654 288 064</b>		<b>625 532 519</b>	

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

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

## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	349 513 520		23 314 640	372 828 160
Capital en cours de souscription				0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	209 084 340		22 300 960	231 385 300
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-58 179 375		-7 170 678	-65 350 053
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	7 233 966		-5 391 776	1 842 190
<b>Réserves</b>	19 056 127		0	19 056 127
<b>Report à nouveau</b>	12 353 338	891 630	883 422	14 128 390
<b>Résultat en instance d'affectation</b>			0	0
Résultat de l'exercice	22 149 402	-22 149 402	26 471 782	26 471 782
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-21 257 772	21 257 772	-24 476 907	-24 476 907
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>539 953 546</b>	<b>0</b>	<b>35 931 444</b>	<b>575 884 990</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

## Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	29 639 409	25 421 475
Charges facturées	7 796 384	7 465 954
Produit des participations contrôlées	2 914 186	3 388 983
Produits annexes	2 413 974	750 621
Reprises de provisions pour gros entretiens	839 640	758 882
Reprises de provisions pour créances douteuses	840 916	236 333
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>44 444 509</b>	<b>38 022 248</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)</b>	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-7 796 384	-7 465 954
Travaux de gros entretiens	0	-182 136
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-473 364	-1 121 208
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-1 587 352	-779 916
Autres charges immobilières	-2 023 792	-1 383 333
Dépréciation des créances douteuses	-1 580 651	-892 423
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-13 461 543</b>	<b>-11 824 970</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>30 982 966</b>	<b>26 197 278</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	11 000	94 613
Transferts de charges d'exploitation	8 568 966	18 823 653
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>8 579 966</b>	<b>18 918 266</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-8 883 828	-16 384 269
Charges d'exploitation de la société	-3 876 563	-6 335 152
Diverses charges d'exploitation	-12 001	-12 002
Dotations aux provisions d'exploitation	-32 071	-44 741
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-12 804 463</b>	<b>-22 776 164</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-4 224 497</b>	<b>-3 857 898</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	26 241	0
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>26 241</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-126 841	-184 167
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-185 686	-4 838
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-312 527</b>	<b>-189 004</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-286 287</b>	<b>-189 004</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-400	-974
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-400</b>	<b>-974</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-400</b>	<b>-974</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>26 471 782</b>	<b>22 149 402</b>

## L'annexe aux comptes annuels

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.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'ont pas eu d'impact significatif.

### FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Durant l'année 2020 la SCPI a acquis 1 immeuble au Place des Cordiers Lyon 2<sup>ème</sup> pour 42 815 589 € et 1 SCI : Boulogne Clarity pour 26 550 000 €.

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

Des travaux sur l'immeuble LOUISE CLAUSE (Belgique) ont été réceptionnés pour 877 000 €, en résulte une mise au rebus pour 738 390 € prélevée sur la plus-value.

### INFORMATIONS SUR LES RÉGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

**Méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

**Méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DETENUS

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

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

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

## INFORMATIONS DIVERSES

### Prime d'émission :

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

### Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) :

la PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

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

### Gestion locative :

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

### Locataires :

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

### Locataires douteux :

une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en re-

dressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

### Provision pour risques et charges :

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

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

### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs :

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

### 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 682 € sur l'exercice.

### Ligne de crédit :

La ligne de crédit signée le 28/11/2019 se décomposant en 2 tranches : 15 000 000 € et 35 000 000 €

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

A fin 2020 le montant total tiré est de 32 000 000 €.

### Frais financiers :

Les lignes de crédit ont généré 251 939 € d'intérêts dont 183 544 € de commission de non utilisation.

## EVENEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	432 423 944	43 883 605	738 390	475 569 160
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Garanties locatives	-164 906	0	0	-164 906
Immobilisations en cours	2 782 357	809 803	1 017 852	2 574 308
<b>TOTAL</b>	<b>435 041 395</b>	<b>44 693 408</b>	<b>1 756 242</b>	<b>477 978 561</b>

## Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	219 813	0	3 489	216 324
Prêts	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements versés	219 813	0	3 489	216 324
<b>TOTAL</b>	<b>219 813</b>	<b>0</b>	<b>3 489</b>	<b>216 324</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	début d'exercice 2020	acquisitions	cessions	fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	2 782 357	809 803	1 017 852	2 574 308
Autres				
<b>Total</b>	<b>2 782 357</b>	<b>809 803</b>	<b>1 017 852</b>	<b>2 574 308</b>

## Immobilisations financières contrôlées – clôture au 31 décembre 2020

En euros	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	108 152 636	107 470 053	81 390 702	82 335 036
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	4 322	681 988	216 256	392 774
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>108 156 958</b>	<b>108 152 041</b>	<b>81 606 958</b>	<b>82 727 809</b>

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

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

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

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 2 655 parts sociales dans la SCI BOULOGNE CLARITY. Le capital social de la SCI BOULOGNE CLARITY est fixé à la somme de 5 310 000 euros, il est divisé en 5 310 parts sociales.

	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI 129 AV C. DE GAULLE	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2020	2016	2015 & 2018	2018
Pourcentage de détention	50%	100%	16,29%	11,37%
Caractéristique du portefeuille / Localisation	VEFA - Boulogne-Billancourt	Immeuble - Neuilly s/Seine	Monoprix / France	Tour Prisma - La Défense
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	26 550 000	31 543 223	25 815 916	24 247 818
Compte-courant	5 700 000	0	200 000	0
Droits d'enregistrement	0	812 420	1 409 699	749 429
Coûts d'acquisition QP SCPI	32 250 000	32 355 644	27 225 616	24 997 247
Actif net réévalué	26 574 562	32 494 670	28 173 900	20 908 909

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés
Toulouse - Blagnac	31000	Osmose - Zac Andromède	PR	13 044
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 2 et 3	PR	1 406
Lyon	69007	87/89, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 4 et 5	PR	1 398
Lyon	69007	95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 6 à 12	PR	2 349
Lyon	69007	81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	1 037
Paris	75001	336, rue Saint-Honoré	P	1 045
Paris	75004	42, quai Henri IV	P	421
Paris	75014	12, rue de Cabanis	P	945
Paris	75014	31/35, rue Froidevaux	P	1 071
Paris	75016	4, rue de Longchamp	P	390
Montigny-le-Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 384
Montigny-le-Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 191
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	5 786
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF	6 242
Issy-les-Moulineaux	92130	41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF	4 885
Levallois-Perret	92300	79/83, rue Baudin	IDF	3 142
Antony	92000	32, avenue de la Division Leclerc	IDF	621
Noisy-le-Grand	93000	1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris	IDF	6 542
Saint-Ouen	93000	78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 017
Créteil	94000	23/27, rue Olof Palme	IDF	4 238
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>60 154</b>
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât B.C.D	PR	5 361
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât E	PR	1 633
Lyon	69008	9, rue Bataille	PR	2 176
Bois d'Arcy	78000	10, avenue Ampère	IDF	1 328
Voisins-le-Bretonneux	78000	19 bis/25, avenue Dugay Trouin	IDF	258
Chilly-Mazarin	91000	17, rue du Parc	IDF	3 869
Nanterre	92000	16, rue des Peupliers - Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 543
Nanterre	92000	21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 582
Boulogne-Billancourt	92000	13, rue Louis Pasteur	IDF	3 183
Saint-Ouen	93000	97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 562
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 571
Villepinte	93000	66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044
Roissy en France	95000	165, rue de la Belle Etoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 091
<b>TOTAL BUREAUX - ACTIVITES</b>				<b>35 070</b>
Paris	75007	11, rue de Grenelle	P	346
Paris	75008	Arcades des Champs-Élysées	P	469
Paris	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P	5 656
<b>TOTAL BUREAUX - COMMERCES</b>				<b>6 471</b>

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
2014	22 177 035	35 432	22 212 467	22 212 467
1985	1 250 082	15 135	1 265 217	1 265 217
1986	1 067 143	53 888	1 121 031	1 121 031
1986	1 433 021	32 210	1 465 230	1 465 230
2008	1 575 000	12 738	1 587 738	1 587 738
2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
1987	3 201 429		3 201 429	3 201 429
1990	6 511 965		6 511 965	6 511 965
1988	2 171 706	67 248	2 238 954	2 238 954
1986	1 571 112	252 509	1 823 620	1 823 620
1986	1 680 281		1 680 281	1 680 281
2019	24 021 841		24 021 841	24 021 021
2019	39 206 954		39 206 954	39 206 954
1988	15 830 499	3 422 728	19 253 227	19 253 227
2014	22 253 000		22 253 000	22 253 000
1993	1 250 082		1 250 082	1 250 082
1988	9 487 340	327 563	9 814 903	9 814 903
1990	5 737 548	58 996	5 796 544	5 796 544
1987	4 863 124	105 659	4 968 783	4 968 783
	<b>174 772 560</b>	<b>4 384 105</b>	<b>179 156 665</b>	<b>179 155 845</b>
1989	3 603 542	95 308	3 698 850	3 698 850
1990	1 107 238		1 107 238	1 107 238
1993	1 524 490	12 854	1 537 344	1 537 344
1985	1 067 143		1 067 143	1 067 143
1991	242 072		242 072	242 072
1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465
1987	1 448 266	34 995	1 483 261	1 483 261
1987	2 027 572	99 344	2 126 916	2 077 572
1989	11 902 374	801 092	12 703 466	12 562 614
1989	1 920 858	624 514	2 545 372	2 545 372
1990	1 097 633		1 097 633	1 097 633
1990	884 204	68 850	953 054	953 054
1991	3 145 531	144 528	3 290 060	3 290 060
1988	3 353 878		3 353 878	3 353 878
	<b>36 526 231</b>	<b>2 267 522</b>	<b>38 793 753</b>	<b>38 603 557</b>
1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
2014	49 437 606		49 437 606	49 437 606
	<b>55 425 067</b>	<b>-</b>	<b>55 425 067</b>	<b>55 425 067</b>

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés
Soissons	02000	27, avenue de Compiègne	PR	1 166
Nice	06000	1, rue Joseph Gazan	PR	331
Marseille	13000	92/94, boulevard Baille	PR	289
Angoulême - La Couronne	16400	Zone Chantemerle 2	PR	3 459
Evreux	27000	rue Jacques Monod	PR	1 197
Pont-Audemer	27000	3, impasse des Burets	PR	1 760
Dreux	28000	avenue du Général Leclerc	PR	1 252
Tarnos	40000	Centre Commercial de la Plage - avenue Julien Grimau	PR	1 025
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR	883
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 154
Metz - Semecourt	57210	Zac Euromoselle	PR	3 477
Fouquières-lez-Bétune	62000	Parc d'Activités Actipolis - Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595
Perpignan	66000	55, avenue Pierre Cambres	PR	219
Geispolsheim	67000	Centre Commercial La Vigie - rue du 23 novembre	PR	379
Lyon	69002	Place des Cordeliers	PR	5 195
Châlon-sur-Saône	71000	7, rue Thomas Dumorey	PR	1 320
Annecy	74000	27/29, rue de la Paix	PR	238
Paris	75014	41/43, rue de l'Ouest	P	235
Paris	75015	20/22, rue Saint-Amand	P	213
Meaux	77000	11, quai Jacques Prévert	IDF	361
Versailles	78000	12, rue du Général Pershing	IDF	536
Poissy	78000	37, boulevard Gambetta	IDF	156
Hyères	83000	15, avenue Ambroise Thomas	PR	187
La Seyne-sur-Mer	83000	382, avenue Auguste Renoir	PR	252
Avignon	84000	330, avenue Marcou Delanglade	PR	3 685
Avallon	89000	21, rue du Général Leclerc	PR	450
Courbevoie	92000	33/35, avenue Pasteur	IDF	324
Saint-Denis	93000	7/9, boulevard Carnot	IDF	310
Montreuil	93100	1, avenue du Président Wilson-Centre Grand Angle	IDF	11 085
Joinville-le-Pont	94000	3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 304
Vitry-sur-Seine	94000	157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238
Herblay	95220	2, avenue Louis Armand	IDF	7 080
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>51 355</b>
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E	14 948
<b>TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS France)</b>				<b>14 948</b>
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E	
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 2 et 3	PR	
Lyon	69007	87/89, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 4 et 5	PR	
Lyon	69007	95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 6 à 12	PR	
Montigny-le-Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	
Montigny-le-Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	
Nanterre	92000	21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	
Levallois-Perret	92300	79/83, rue Baudin	IDF	
Roissy en France	95000	165, rue de la Belle Étoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF	
Saint-Ouen	93000	78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	
Créteil	94000	23/27, rue Olof Palme	IDF	
<b>TOTAL IMMO EN COURS BUREAUX</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>167 998</b>

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1992	818 143		818 143	818 143
2001	335 388		335 388	335 388
2003	262 212		262 212	262 212
2015	4 517 262		4 517 262	4 517 262
1992	980 254		980 254	980 254
2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
1993	1 225 839		1 225 839	1 225 839
2004	711 000		711 000	711 000
1992	914 694		914 694	914 694
1992	853 715		853 715	853 715
2015	5 172 714		5 172 714	5 172 714
2003	1 478 755		1 478 755	1 478 755
2007	292 850		292 850	292 850
1996	884 204		884 204	884 204
2020	42 815 589		42 815 589	-
1997	655 531		655 531	655 531
2007	614 003		614 003	614 003
2000	548 816		548 816	548 816
2000	274 408		274 408	274 408
2007	610 368		610 368	610 368
1999	459 634		459 634	459 634
2007	454 625		454 625	454 625
2007	356 585		356 585	356 585
2007	173 888		173 888	173 888
2015	6 249 440		6 249 440	6 249 440
2004	415 000		415 000	415 000
1999	763 770		763 770	763 770
2007	838 425		838 425	838 425
2010	62 841 881		62 841 881	62 841 881
1997	1 371 364		1 371 364	1 371 364
2001	381 123		381 123	381 123
2019	31 155 114		31 155 114	31 155 114
	<b>171 411 593</b>	-	<b>171 411 593</b>	<b>128 596 004</b>
2015	30 476 094	141 081	30 617 175	30 478 564
	<b>30 476 094</b>	<b>141 081</b>	<b>30 617 175</b>	<b>30 478 564</b>
	1 801 739		1 801 739	2 507 771
	120 045		120 045	120 045
	50 976		50 976	
	6 616		6 616	6 616
	118 535		118 535	
	118 535		118 535	
	17 891		17 891	17 891
	115 033		115 033	115 033
	15 000		15 000	15 000
	204 005		204 005	
	5 932		5 932	
	<b>2 574 308</b>	-	<b>2 574 308</b>	<b>2 782 357</b>
	<b>471 185 853</b>	<b>6 792 708</b>	<b>477 978 561</b>	<b>435 041 394</b>

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

CRÉANCES	31/12/2020	31/12/2019	DETTES	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	6 526 811	5 620 201	Emprunt	32 000 000	0
Créances locataires - Factures à établir	1 456 122	38 866	Intérêts courus sur emprunt	99 994	18 333
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	4 790 307	4 834 950
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>7 982 934</b>	<b>5 659 067</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>36 890 301</b>	<b>4 853 283</b>
Créances fiscales	550 922	314 937	Locataires créditeurs	2 565 141	1 755 975
Fournisseurs débiteurs	0	3 343 088	Provisions charges locatives	3 069 390	5 900 584
Syndics	37 045 852	55 958 469	Gérants	0	0
Autres débiteurs	4 410 589	2 967 930	Fournisseurs	2 365 778	16 421 740
<b>Autres créances</b>	<b>42 007 363</b>	<b>62 584 425</b>	<b>Dettes fiscales</b>	<b>4 126 369</b>	<b>5 544 961</b>
Provisions pour locataires douteux	-2 644 957	-1 905 222	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>12 126 678</b>	<b>29 623 261</b>
Provisions pour dépréciation des créances	-2 644 957	-1 905 222	Autres dettes d'exploitation	33 155 803	34 670 595
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>47 345 340</b>	<b>66 338 270</b>	Associés	12 278 847	13 544 920
			<b>Dettes diverses</b>	<b>45 434 650</b>	<b>48 215 515</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>94 451 629</b>	<b>82 692 058</b>

## État des provisions au 31 décembre 2020

PROVISIONS	Au 31/12/2019	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2020
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Grosses réparations	1 578 516	0	1 587 352	0	839 640	2 326 228
Risques et charges	1 252 772	0	32 071	11 000	0	1 273 843
Créances douteuses	1 905 222	0	1 580 651	472 485	368 430	2 644 957
<b>TOTAL</b>	<b>4 736 510</b>	<b>0</b>	<b>3 200 074</b>	<b>483 485</b>	<b>1 208 070</b>	<b>6 245 028</b>

## Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

MONTANT PROVISION 01 01 2020	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	
1 578 516	0	0	1 587 352		839 640	2 326 228
	0		1 587 352		839 640	
			montant provision 01 01 2020		Durée	montant provision 31 12 2020
			Dépenses prévisionnelles sur 2020			0
			Dépenses prévisionnelles sur 2021		5	776 300
			Dépenses prévisionnelles sur 2022		4	1 046 480
			Dépenses prévisionnelles sur 2023		3	378 000
			Dépenses prévisionnelles sur 2024		2	110 352
			Dépenses prévisionnelles sur 2025		1	15 096
<b>TOTAL</b>			<b>1 578 516</b>			<b>2 326 228</b>

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
<b>Charges immobilières non récupérables</b>		
Impôts & taxes non récupérables	89 893	83 032
Solde de charges de reddition	592 554	97 474
Charges sur locaux vacants	818 839	794 363
Travaux - Remise en état	473 364	1 121 208
Charges non récupérables	154 076	330 285
Pertes sur créances irrécouvrables	368 430	78 179
Dotations pour créances douteuses	1 580 651	892 423
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>4 077 807</b>	<b>3 396 964</b>
<b>charges immobilières récupérables</b>		
Impôts & taxes diverses	4 099 525	4 623 831
Charges immobilières refacturables	3 572 521	2 870 662
Autres charges refacturables	124 338	(28 538)
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>7 796 384</b>	<b>7 465 954</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	26 529	30 606
Honoraires Notaires	29 274	42 878
Honoraires Dépositaire	77 368	59 876
Honoraires de commercialisation	752	-
Cotisations	2 774 582	4 877 441
Frais d'acquisition des immeubles	-	361 756
Frais de cession des immeubles	226 814	399 782
Autres frais	433 672	331 707
Contribution Economique Territoriales	307 571	231 105
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>3 876 563</b>	<b>6 335 152</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	1	2
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 001</b>	<b>12 002</b>
<b>Commissions versées a la société de gestion</b>		
Commissions Gestion Immobilière	3 089 444	2 799 813
Commissions sur arbitrages	-19	577 011
Commissions de souscription	5 794 403	13 007 444
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>8 883 828</b>	<b>16 384 269</b>

## Décomposition des emprunts – clôture au 31 décembre 2020 *(en euros)*

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE (1)</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>EMPRUNT À TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	32 000 000	-	-	32 000 000
<b>Total</b>	<b>32 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32 000 000</b>
<b>VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF</b>	Exercice 2020	Exercice 2019		
Emprunts immobiliers	-	-		
Autres emprunts	32 000 000,00	-		
<b>Total</b>	<b>32 000 000,00</b>	<b>-</b>		

## Financement 2020

Au 31.12.2020, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	0,00 €
Montant tiré au 31.12.2020 :	32 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	68 394,44 €
Commissions de non-utilisation	183 544,45 €
Etalement du CAP	125 097,66 €
Intérêts Swap	0,00 €
Facilité de caisse	0,00 €

## Engagement hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesses de vente	7 200 000	2 545 372
<b>Engagements reçus</b>		
Emprunt non utilisé	18 000 000	50 000 000
Facilités de caisse	0	0
Contrat de CAP	50 000 000	50 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	14 056 706	12 856 481

# LES AUTRES INFORMATIONS

## Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	45,34	90,95%	42,86	92,74%	46,05	82,95%	44,32	54,10%	42,43	73,58%
Produits financiers avant P.L.	1,76	3,53%	2,56	5,55%	3,17	5,71%	5,74	7,00%	3,89	6,75%
Produits divers	2,75	5,52%	0,79	1,71%	6,31	11,36%	31,88	38,91%	11,34	19,68%
<b>TOTAL</b>	<b>49,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>46,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>55,52</b>	<b>100,00%</b>	<b>81,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>57,66</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	5,74	11,51%	4,50	9,73%	7,96	14,34%	27,55	33,62%	11,76	20,39%
Commission sur arbitrage	0,13	0,26%	0,11	0,24%	0,26	0,47%	0,20	0,24%	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	2,18	4,38%	2,42	5,24%	4,78	8,62%	11,07	13,52%	5,56	9,65%
Entretien du Patrimoine	1,46	2,93%	0,81	1,74%	2,93	5,28%	2,21	2,69%	0,63	1,08%
Charges locatives non récupérables	3,62	7,26%	3,01	6,51%	2,43	4,37%	2,34	2,86%	2,68	4,65%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>13,13</b>	<b>26,35%</b>	<b>10,83</b>	<b>23,46%</b>	<b>18,36</b>	<b>33,08%</b>	<b>43,37</b>	<b>52,93%</b>	<b>20,64</b>	<b>35,77%</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	-2,36	-4,73%	-0,68	-1,46%	2,05	3,68%	-0,12	-0,15%	0,98	1,69%
Autres	1,49	2,99%	0,72	1,56%	-1,12	-2,01%	1,19	1,45%	1,02	1,77%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-0,87</b>	<b>-1,73%</b>	<b>0,04</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,93</b>	<b>1,67%</b>	<b>1,06</b>	<b>1,30%</b>	<b>2,00</b>	<b>3,47%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>12,27</b>	<b>24,62%</b>	<b>10,88</b>	<b>23,56%</b>	<b>19,30</b>	<b>34,75%</b>	<b>44,43</b>	<b>54,23%</b>	<b>22,63</b>	<b>39,24%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>37,58</b>	<b>75,38%</b>	<b>35,33</b>	<b>76,44%</b>	<b>36,22</b>	<b>65,25%</b>	<b>37,51</b>	<b>45,79%</b>	<b>35,03</b>	<b>60,76%</b>
Variation du report à nouveau	1,58	3,15%	-0,67	-1,47%	0,22	0,42%	1,51	1,86%	2,63	4,58%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	72,22%	36,00	77,91%	36,00	64,85%	36,00	43,94%	32,40	56,19%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	72,22%	36,00	77,91%	36,00	64,84%	36,00	43,93%	32,40	56,19%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 572 687 pour l'exercice 2016, 576 349 parts pour l'exercice 2017, 575 020 parts pour l'exercice 2018, 590 494 parts pour l'exercice 2019, et 755 460 parts pour l'exercice 2020.

## Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier. Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2020, la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

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

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

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché,

recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 4 468 669 €
- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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

## EFFET DE LEVIER

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

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

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut, dans la limite d'un montant maximum de 30% de la valeur de réalisation, contracter des emprunts, souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, aux conditions qu'elle jugera convenables.

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

**Levier selon Méthode Brute : 96%**

**Levier selon Méthode Engagement : 101%**

## EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Evaluation  
 JONES LANG LASALLE  
 Responsabilité à hauteur  
 de 5 M€ maximum par sinistre



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

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

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

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

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

Le dispositif de 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.

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.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2020.

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

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

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage, engagée maintenant depuis plusieurs années, s'est poursuivie au cours de l'année 2020. Aucune cession n'a été réalisée en 2020. Toutefois la Société de gestion nous a présenté et a systématiquement sollicité notre avis concernant de possibles arbitrages. La Société de gestion nous a également communiqué les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. La grande majorité de votre Conseil de surveillance a entériné les cessions proposées par la Société de gestion.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2020 pour un montant de 99 M€ qui sont développées dans le rapport annuel. Nous pouvons remarquer que votre SCPI en 2020 a poursuivi la politique d'investissement dans des actifs résilients. Les investissements ont représenté depuis 2015 un total de 396 M€ à mettre en perspective de la valeur vénale de la SCPI de 663 M€.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DES PARTS

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2020, résultant des expertises réalisées, s'établit à 662,6 M€ contre 600,6 M€ au 31 décembre 2019. Cette augmentation est la conséquence principalement de la collecte. La collecte nette a été de 46 M€ en 2020. Un surinvestissement de 59 M€ est constaté à fin 2020 en incluant les VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). La collecte a été contenue et l'ensemble des fonds collectés ont été investis.

Concernant la valeur du patrimoine, la valeur de réalisation par part au 31 décembre 2020 à 807,27 euros s'est dépréciée de 1,9 % par rapport à l'exercice précédent.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2020

La distribution annuelle s'est élevée à 37,00 € par part dont 4,60 € pris sur les réserves de plus-values, procurant une rémunération de 4,11 % par rapport à la dernière valeur du marché de 2020. Votre conseil de surveillance est soucieux de la stabilisation du revenu même en cas de forte variation économique liée à la conjoncture.

Le résultat s'est sensiblement dégradé cette année 2020 à 35,03 € par part contre 37,51 € en 2019. La distribution des réserves de plus-value a permis de compenser la diminution du résultat et même d'abonder le report à nouveau (RAN) de 2,46 € en 2020. Le résultat 2020 s'inscrit toujours dans une pression baissière des rendements locatifs.

Le Conseil de surveillance attentif au Taux d'Occupation Financier a constaté avec satisfaction qu'il a été en moyenne de 95 % sur l'année 2020 contre 90 % sur l'année 2019. Ce taux est exceptionnel malgré les franchises et remises de loyers qui sont nécessaires dans le contexte actuel et plus encore en 2020 compte tenu de la crise sanitaire. Ces remises et franchises dégradent de 3,6 % le taux d'oc-

cupation financier. La situation locative est au centre de nos préoccupations. Le portefeuille d'immeubles en parti renouvelé depuis 2015 montre sa résilience et améliore le taux d'occupation depuis un plus bas de 83,3 %. Il est toutefois à remarquer qu'une recette exceptionnelle a dopé le TOF en fin d'année 2020 alors que le taux d'occupation physique ressort à seulement 84 % au 31 décembre. Ce dernier nous donne une indication sur des perspectives plus moroses pour le début de l'année 2021.

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le mandat de 6 membres du Conseil arrive à expiration, plusieurs d'entre nous se présentent à nouveau à vos suffrages. Vous trouverez, avec la convocation, une liste complète des associés candidats.

### **PROJETS DE RÉSOLUTIONS**

L'ensemble des documents et des résolutions qui vous sont présentés dans le rapport annuel, ont été débattus lors de la réunion préparatoire du 2 mars 2021. Les résolutions présentées ont été approuvées par votre Conseil.

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

Jacques MORILLON  
Président du Conseil de surveillance

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

## Le rapport sur les comptes annuels

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

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Comme précisé dans les paragraphes « méthodes retenues pour la valorisation des immeubles et méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation détenus » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos

travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### **VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

■ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

■ il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

■ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Paris-La Défense, le 31 mai 2021

—

**Le commissaire aux comptes**

**Deloitte & Associés**

**Sylvain GIRAUD**



## Le rapport spécial sur les conventions réglementées

### Aux associés,

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

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

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

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

### **CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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

### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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

#### **Conventions conclues avec la société de gestion AEW CILOGER**

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

- une commission de souscription représentant 7,75 % hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer la recherche de capitaux, couvrir les frais de collecte et rechercher des investissements. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 5 794 403 €.
- une commission de gestion fixée à 7,70 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 2 825 746 €.
- une commission d'arbitrage hors taxe fixée à 0,50 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI. En 2020, aucun montant n'a été comptabilisé à ce titre.
- une commission de réinvestissement hors taxe de 2,00 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions d'actifs immobiliers, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 19 €.

Paris-La Défense, le 31 mai 2021

—  
**Le Commissaire aux Comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD**

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## ORDINAIRE

**du 22 juin 2021**

### Ordre du jour

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
2. Affectation du résultat
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Distribution des plus-values immobilières
8. Prélèvement sur la prime d'émission
9. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2020
10. Quitus à donner à la Société de gestion
11. Nomination des membres du Conseil de surveillance
12. Pouvoirs en vue des formalités

### Les résolutions

#### **PREMIÈRE RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été présentés.

#### **DEUXIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 26 471 782,48 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 13 244 967,72 euros, et de l'affectation de la prime d'émission de 883 422,12 euros conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 40 600 172,32 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 24 476 906,70 euros ;
- Au report à nouveau, une somme de : 16 123 265,62 euros.

#### **TROISIÈME RÉOLUTION**

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

#### **QUATRIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 575 884 990 euros, soit 710,53 euros pour une part.

#### **CINQUIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de la valeur de réalisation, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 654 288 064 euros, soit 807,27 euros pour une part.

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de la valeur de reconstitution, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 761 528 330 euros, soit 939,58 euros pour une part.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 7 euros maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

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

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2021.

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de Gestion, conformément à l'article 7.2 des statuts de la SCPI, à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2020, d'un montant de 19,89 euros par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2020.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2020 à la somme de 372 828 160 euros.

### DIXIÈME RÉOLUTION

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

dinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

### ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 6), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 6 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
Hervé BONISCHOT (C)			
Christian BOUTHIE (C)			
Jean-Luc BRONSART (C)			
Francis FERNANDEZ (C)			
Jean-Claude FINEL (C)			
Renaud GABAUDE (C)			
Guillaume JAN (R)			
Jean-Pierre MARY (C)			
Jacques MORILLON (R)			
Romuald OSSENI (C)			
Thierry UNAL (C)			
SAS Menhir Aedificium représentée par M. Lucien TULLIO (C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

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

### DOUZIÈME RÉOLUTION

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



## ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

---

### Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

342 977 311 RCS PARIS

### Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

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



### Société de gestion de portefeuille

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

### Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03  
service-clients@eu.aew.com

[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

