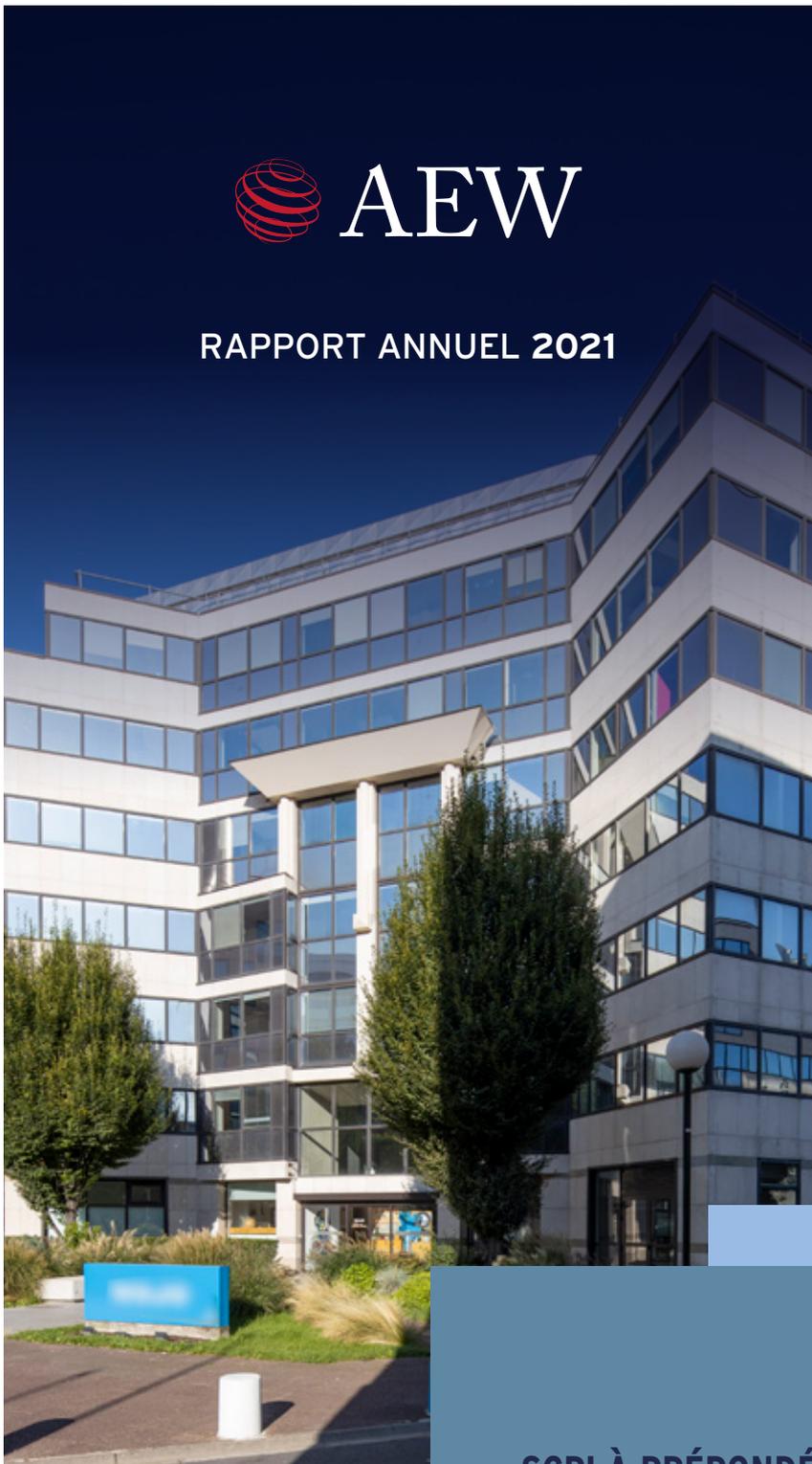




RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

— **ATOUT PIERRE  
DIVERSIFICATION**

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## **SOCIETE 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

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Président** : Monsieur Jacques MORILLON

### **MEMBRES DU CONSEIL**

Monsieur Olivier BLICQ  
Monsieur Hervé BONISCHOT  
Monsieur Jean-Luc BRONSART  
Monsieur Jean-Claude FINEL  
Monsieur Renaud GABAUDE  
Monsieur Guillaume JAN  
Monsieur Thierry VIAROUGE  
La Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph représentée par Monsieur Renaud AIMARD

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

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

JONES LANG LASALLE

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

# Sommaire

## 04 RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## 28 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## 43 LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)
- Informations requises par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)

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

## 49 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## 46 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## 50 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 2 JUIN 2022

- 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 2021.**

— Dans un environnement encore largement marqué d'incertitude, les investisseurs ont continué de se montrer attentistes durant l'année 2021. Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a totalisé près de 25 Mds€, en baisse de 20% sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds€).

Le 4<sup>ème</sup> trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 Mds€ investis, permettant ainsi de rester optimiste pour la suite.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, avoisinant 60% des volumes investis. Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1<sup>ère</sup> couronne, les taux de rendement « prime » se sont stabilisés respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de la Défense et du Croissant Ouest se sont contractés légèrement à 4,20% et 3,25%.

A Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont restés stables par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, alors qu'ils se sont contractés dans les autres régions. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90% (contre 4,30% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020).

A noter que le secteur de la logistique a représenté 20% de l'investissement, soit une hausse de 36% par rapport à 2020. Compte tenu de son attractivité, la logistique a connu une compression de son taux de rendement « prime » pour se stabiliser autour de 3,25%.

— Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a atteint plus de 1,6 million de m<sup>2</sup>, soit une hausse de 17% par rapport à 2020. Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été particulièrement actif, confirmant la reprise entrevue les précédents trimestres.

Les transactions de l'année concernent majoritairement des surfaces inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, 56 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées, dont 20 durant le 4<sup>ème</sup> trimestre.

L'activité a été particulièrement bonne dans Paris Centre Ouest où la demande placée a atteint 538 000 m<sup>2</sup>,

dépassant sa moyenne de longue période, ainsi qu'à La Défense qui a pleinement bénéficié de la reprise avec 205 000 m<sup>2</sup> placés, repassant nettement au-dessus de sa moyenne décennale avec un nombre record de 92 transactions. L'activité a redémarré plus doucement voire difficilement dans les autres sous-marchés.

Après avoir progressé tout au long de 2020 et début 2021 (soit +10% sur un an), le volume d'offre immédiate en Ile-de-France affiche 4 millions de m<sup>2</sup> à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit un taux de vacance de 7,7%. L'évolution géographique de l'offre est assez binaire. D'un côté, on observe à nouveau une baisse dans Paris intra-muros, comme dans Paris Centre-Ouest où le taux de vacance s'établit à 3,5% illustrant la situation de tension à laquelle sont confrontés les utilisateurs. De l'autre côté, le reste de l'Ile-de-France connaît une hausse, avec le Croissant Ouest qui affiche un taux de vacance supérieur à 10% et La Défense ainsi que la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord qui est autour de 14%.

Les mesures d'accompagnement frôlent 25% en moyenne en Ile-de-France au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, avec de grandes disparités d'un secteur à l'autre. Ainsi, le taux moyen des mesures d'accompagnement s'établit à 15% dans le Quartier Central des Affaires de Paris contre 31% à La Défense.

En moyenne, la part des nouveaux développements a tendance à diminuer tandis que la part des projets de restructuration et de rénovation a augmenté. Ceci reflète l'intérêt des investisseurs sur la nécessité de moderniser le parc existant, notamment pour mettre les immeubles aux normes environnementales plutôt que de faire des développements ad-hoc.

En raison de la compression de l'offre, le loyer moyen prime parisien a continué d'augmenter pour atteindre 907 €/m<sup>2</sup>/an. En périphérie, les évolutions sont à nuancer. Ainsi, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, le loyer moyen prime à la Défense atteint 550 €/m<sup>2</sup>/an et 510 €/m<sup>2</sup>/an dans le Croissant Ouest, témoignant de l'intérêt pour les utilisateurs extramuros d'être positionnés sur les meilleurs immeubles dans les meilleures localisations, à l'instar de Neuilly-sur-Seine. Sur la plupart des autres marchés, l'offre est abondante et en hausse, d'où une stabilisation voire une diminution des loyers.

— A Bruxelles, la demande placée en bureaux a atteint 492 000 m<sup>2</sup> en 2021, en augmentation de 81% par

## Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



rapport à 2020. Le taux de vacance a légèrement augmenté, à 8% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Si les loyers prime se maintiennent à 315 €/m<sup>2</sup>/an en fin d'année, les taux de rendement prime se sont compressés à 3,50%, un point bas historique.

- Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise sanitaire qui a entraîné une série de confinements et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail s'est reprise de +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.

Les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté en décembre 2021 et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -9% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20% pour la chaussure, de -14% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14% pour la beauté santé et de -13% pour l'habillement.

En raison, de la généralisation du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11% et +4%.

Il a toutefois impacté la fréquentation des magasins et des restaurants, qui a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et des grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que des gares a baissé de -30 et -40%.

Corolaire, sur l'ensemble de l'année, les ventes web des enseignes ont continué de croître (+15% par rapport à 2020) et ont retrouvé un niveau d'avant COVID.

L'investissement en commerces a représenté 12% des montants investis et a avoisiné 3 Mds€, dont 1 Md€ au dernier trimestre, en recul d'un tiers par rapport à 2020. Le commerce de périphérie s'est toutefois démarqué avec 1,4 Md€ investi, montant supérieur de 8% à la moyenne des 5 dernières années.

La part des fonds immobiliers et des SCPI dans les acquisitions est croissante. Elle s'est établit à 68%, supérieure à la moyenne des dix dernières années (47%).

Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeuble (3,05%) et les centres commerciaux (4,50%).

Le taux de rendement « prime » des parcs commerciaux a connu une légère contraction au 4<sup>ème</sup> trimestre pour se fixer autour 5,25%.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, les loyers prime en commerce de pieds d'immeuble ont chuté par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille à respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an (non pondérés), 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 417 €/m<sup>2</sup>/an et 1 197€/m<sup>2</sup>/an. Ils sont en revanche restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.

Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m<sup>2</sup>/an, 1 700€/m<sup>2</sup>/an et 1 200€/m<sup>2</sup>/an. A Paris et Lyon, les loyers ont respectivement chuté à 2 200€/m<sup>2</sup>/an et 1 900€/m<sup>2</sup>/an.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.

- Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2<sup>ème</sup> plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts

en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€. Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

A noter que parmi les SCPI, OPCI grand public et Sociétés Civiles à vocation immobilière, les 30 fonds ayant obtenu la labellisation ISR ont capté près du quart de la collecte nette de l'année.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 7,8 Mds€ d'acquisitions en 2021 (8,4 Mds€ en 2020 et 4,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58%), la santé et l'éducation (17%), les locaux commerciaux (11%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (3%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Ile-de-France à 35% l'étranger à 34% (dont 10% en Allemagne), et les régions à 30%.

Les arbitrages représentent 1,5 Md€ (1,2 Md€ en 2020) et concernent aux deux tiers des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

#### Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION :

— En 2021, troisième exercice complet sous la forme d'une SCPI à capital variable, les capitaux collectés ont augmenté de 12%, représentant un montant de souscriptions net de 66,5 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 d'un investissement pour un montant de 25,8 M€, qui conforte le positionnement de votre patrimoine immobilier dans des actifs récents.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, acquis conjointement par le biais d'une SCI et à parité avec une autre SCPI gérée par AEW (soit pour un total de 51,6 M€), localisé dans le quartier central des affaires lyonnais.

Livré en 2019, cet actif de grande qualité offre un flux sécurisé de loyers jusqu'en 2030, ainsi que des prestations techniques et environnementales de premier ordre, tout en intégrant le bâti d'un ensemble patrimonial de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle.

— Parallèlement, le maintien de contacts d'opportunité a

## En 2021, le positionnement du patrimoine immobilier dans des actifs récents a été conforté pour 25,8M€

permis, durant l'exercice, de finaliser la cession de deux actifs non stratégiques pour un prix de vente total de 7 920 000 €, dégagant une plus-value nette de 4,3 M€, soit +118% par rapport au prix de revient.

- Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est réparti sur 83 sites pour une superficie avoisinant 184 000 m<sup>2</sup>. Il est composé à 66% d'immeubles de bureaux ou à dominante bureaux, et localisé à 94% en France (73% en Ile-de-France) et à 6% en zone euro (Belgique).
- La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu directement et indirectement, à 687,4 M€, a progressé de 2,4% (+ 15,2 M€) à périmètre constant. Elle est 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'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires.

L'activité locative est restée très active avec un peu plus de 20 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 86,40%, en diminution par rapport à 2020 (94,59%), année qui avait bénéficié d'une indemnité très substantielle (1,2 M€) de remise en état de locaux suite au départ d'un locataire.

- Le résultat de l'année est en diminution de 4% (- 1,1 M€). Cette baisse est essentiellement à corréliser avec une somme de 1,2 M€ versée par un locataire en 2020, dans le cadre d'un protocole de remise en état des locaux suite à son départ
- Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la distribution par part s'établit à 37,00 €, stable depuis 2019, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 7,00 € sur la réserve de plus-values.

Le report à nouveau (réserves) à été conforté à 21,37 € par part, et représente en fin d'exercice 8 mois et demi de distribution.

- Le taux de distribution s'établit à 4,14% (avant fiscalité belge payée par la SCPI pour le compte des associés), toujours notable dans l'environnement économique et financier actuel.

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%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 5,97% sur dix ans et 8,29% sur quinze ans, toujours en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à celui des SCPI à prépondérance bureaux (5,2%) et des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%). Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : de l'Or (7,9%), des SCPI d'immobilier d'entreprise (6,9%), des SCPI à prépondérance bureaux (6,6%), des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%).

- Enfin, dans le cadre d'une **Assemblée Générale Extraordinaire**, il vous est proposé de modifier la date de perte de jouissance des parts de la SCPI en cas de retrait afin de la fixer au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait a eu lieu, et non plus au dernier jour du mois durant lequel le retrait a lieu. Cette modification vise à aligner les délais de perte de jouissance de la part

en cas de retrait et de cession de gré à gré, en vigueur dans les autres SCPI gérées par AEW, et à améliorer la lisibilité des modalités de sorties auprès des distributeurs et futurs associés de votre SCPI.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a plutôt bien traversé la crise de la Covid-19, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques, notamment un socle de résistance assis sur des loyers issus à 80% de bureaux franciliens ou du secteur alimentaire, et une gestion locative qui a visé à accompagner les locataires durant deux années difficiles.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

En tout état cause, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

**Antoine BARBIER**

*Directeur de la Division Patrimoine - AEW*



LYON (69) - Place des Cordeliers

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2021

## Chiffres clés

|                             |                                 |                             |  |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--|
| <b>1987</b>                 | Année de création               | <b>2086</b>                 | Terme statutaire                       |
| <b>25 601</b>               | Nombre d'associés               | <b>884 427</b>              | Nombre de parts                        |
| <b>406 836 420</b><br>euros | Capital social                  | <b>636 938 356</b><br>euros | Capitaux propres                       |
| <b>641 024 458</b><br>euros | Capitaux collectés              | <b>7,41%</b>                | Ratio dettes et autres engagements     |
| <b>900,00</b><br>euros      | Prix de souscription de la part | <b>795 984 300</b><br>euros | Capitalisation au prix de souscription |
| <b>830,25</b><br>euros      | Valeur de retrait de la part    | <b>Néant</b>                | Parts en attente de vente              |

## Patrimoine

|                                  |   |               |  |
|----------------------------------|---|---------------|--|
| <b>83</b><br>(dont 82 en France) | Nombre d'immeubles  | <b>234</b>    | Nombre de baux                           |
| <b>183 692</b> m <sup>2</sup>    | Surface   | <b>86,40%</b> | Taux moyen annuel d'occupation financier |
| <b>86,54%</b>                    | Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2021 | <b>86,48%</b> | Taux moyen annuel d'occupation physique  |
| <b>86,43%</b>                    | Taux d'occupation physique au 31/12/21                      |               |  |

## Compte de résultat

|  |  |   |                        |
|--|--|---|------------------------|
| <b>44 126 181 €</b><br>28 028 089 €<br>4 664 172 € | Produits de l'activité immobilière en 2021<br>dont loyers<br>dont produits des participations financières contrôlées | <b>25 354 549 €</b><br>soit 31,63 € par part<br>(calculé sur un nombre de parts corrigé)  | Résultat de l'exercice |
| <b>7,00 €</b><br>par part                          | Plus-value sur cessions d'immeubles distribuée   | <b>24 046 445 €</b><br>soit 30,00 € par part<br>soit 30,30 € brut par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés<br>(pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2021) | Revenu distribué       |

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne

5 ans  
(2016-2021)

**3,23%**

10 ans  
(2011-2021)

**5,97%**

15 ans  
(2006-2021)

**8,29%**

20 ans  
(2001-2021)

**9,89%**

### Taux de distribution 2021

**4,14%**

Moyenne nationale 2021 SCPI dominante Bureaux  
4,25%

Moyenne nationale 2021 SCPI Immobilier d'entreprise  
4,45%

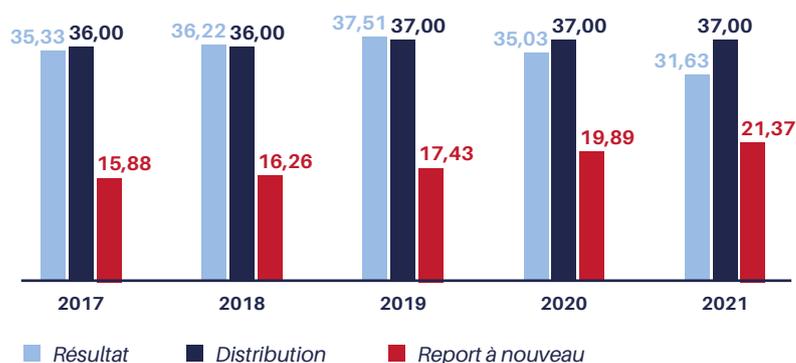
### Variation du prix de souscription

**0,00%**

| Eneuros                      | Global             | Par part      | Variation 2021/2020 |
|------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|
| Valeur comptable             | 636 938 356        | 720,17        | 1,36%               |
| Valeur vénale /expertise     | 687 416 367        | 777,24        | -4,93%              |
| <b>Valeur de réalisation</b> | <b>721 502 835</b> | <b>815,79</b> | <b>1,06%</b>        |
| Valeur de reconstitution     | 838 643 414        | 948,23        | 0,92%               |

**VALEURS SIGNIFICATIVES**

**Résultat, revenu et plus-value distribués, et 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.

# 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 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite de 30% de la valeur de réalisation (soit 196,29 M€ au 31 décembre 2020).

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

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2021 de 83 immeubles pour une superficie de 183 692 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 55% en région parisienne, 21% en province, 18% à Paris et 6% en Belgique.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 66%, de murs de commerces à hauteur de 23%, de centres commerciaux à hauteur de 9% et de locaux industriels à hauteur de 2%.

Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct à hauteur de 78% et cinq immobilisations financières contrôlées à hauteur de 22% (détention indirecte).

66 %  
Bureaux

23 %  
Commerces



Répartition économique du patrimoine

55 %  
Île-de-France  
(hors Paris)

18 %  
Paris



Répartition géographique du patrimoine

## 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 |
|---|-------------|-----------------|---------------------------|
| 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                     |
| 2021  | 7,9         | 25,8            | 11,6                      |
| <b>Total</b>                                    | <b>73,6</b> | <b>306,9</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.

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

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis, durant l'exercice, de finaliser la cession de deux actifs non stratégiques pour un prix de vente total de 7 920 000 €, globalement proche de leurs dernières valeurs d'expertise (-1%).

### — Saint-Ouen (93) : 97/103 Boulevard Victor Hugo

Il s'agit de bureaux de 2 562 m<sup>2</sup>, acquis en 1989.

L'acte de vente a été signé le 29 mars 2021, pour un prix net vendeur de 7,2 M€, égal à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 4 625 373 €, soit +182% par rapport au prix de revient comptable (2 545 372 €) et après imputation d'une commission d'arbitrage de 28 795 €.

### — Bois d'Arcy (78) : 10, avenue Ampère

Il s'agit de bureaux de 1 328 m<sup>2</sup> vacants, acquis en 1985.

L'acte de vente a été signé le 18 octobre 2021, pour un prix net vendeur de 0,72 M€, inférieur de 10% à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 351 457 €, soit -33% par rapport au prix de revient comptable (1 067 143 €) et après imputation d'une commission d'arbitrage de 3 596 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 4 273 916 € par rapport au prix de revient (+118%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 32 392 €. Il n'y a pas eu d'impôt sur les plus-values exigible.

Au 31 décembre 2021, compte tenu du montant de plus-values distribué en 2021, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 387 208 € (1 842 190 € fin 2020), soit 0,44 € par part créée.

## LES ACQUISITIONS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présentait un surinvestissement de 32 273 794 €.

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.

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).

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

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

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

Ainsi, les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec l'augmentation du capital, ont abouti à la réalisation d'une acquisition qualitative pour un montant de 25,8 M€ actes en mains.

### LYON (69) : Immeuble « l'Iceberg » - 79, cours Vitton



Le 23 juin 2021, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION et une autre SCPI gérée par AEW ont acquis conjointement, par le biais d'une SCI (« PC8 ») et à parité, l'immeuble de bureaux L'Iceberg à Lyon pour un montant global acte en mains de l'ordre de 52 M€ (25,8 M€ pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION), soit un rendement courant de 3,35%. Un emprunt a été souscrit auprès de La Banque Postale dans la SCI, pour 20 M€ (10 M€ pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION), pour une durée de 7 ans au taux fixe de 1,20%.

Localisé dans le quartier central des affaires lyonnais, au 79 cours Vitton, le bâtiment développe 5 300 m<sup>2</sup> et est entièrement loué au groupe Implid pour son siège social, avec une durée ferme de 9 ans, soit un flux sécurisé jusqu'en 2030.

Livré en 2019, cet actif de grande qualité offre des prestations techniques et environnementales de premier ordre, tout en intégrant le bâti d'un ensemble patrimonial de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle.

Il a ainsi été distingué par un « trophée du bâtiment et de l'immobilier » décerné par un journal lyonnais, et bénéficie d'une certification « BREEAM Excellent ».

## L'EMPLOI DES FONDS

|   | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total au 31/12/2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>FONDS COLLECTES</b>                        | <b>623 269 587</b>  | <b>66 537 900</b>   | <b>689 807 487</b>  |
| + Plus ou moins value sur cession d'immeubles | 1 842 190           | - 1 454 982         | 387 208             |
| + Divers (cc)                                 | - 5 900 000         | 5 900 000           | -                   |
| - Commissions de souscription                 | - 37 218 301        | - 7 653 276         | - 44 871 576        |
| - Achat d'immeubles                           | - 595 651 497       | - 322 152           | - 595 973 649       |
| - Titres de participations contrôlées         | - 108 156 958       | - 22 107 422        | - 130 264 380       |
| + Vente d'immeubles                           | 117 672 936         | 2 171 712           | 119 844 649         |
| - Frais d'acquisition                         | - 27 993 256        | - 164 202           | - 28 157 459        |
| - Divers <sup>(1)</sup>                       | - 138 496           | 1 009 334           | 870 839             |
| <b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>            | <b>- 32 273 794</b> | <b>43 916 913</b>   | <b>11 643 119</b>   |

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

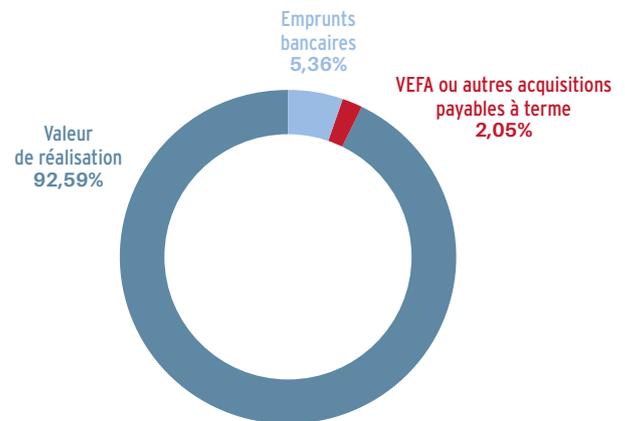
Compte tenu des arbitrages, des investissements et de la collecte réalisés en 2021, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose à la fin de l'exercice d'un solde à investir de 11 643 119 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un montant maximum de 30% de la valeur de réalisation de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (soit 196,29 M€ au 31 décembre 2020), 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, prorogable d'un an deux fois.

Au 31 décembre 2021, le montant tiré sur le crédit est de 27 M€, contre 32 M€ à la clôture de l'exercice 2020. Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 443 433 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 199 256 €.

### Dettes et autres Engagements



Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :

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

par

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

Compte tenu de l'endettement bancaire direct ou indirect (dans les SCI) et des engagements immobiliers il s'établit à 7,41% à la clôture de l'exercice.

## 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 des sociétés contrôlées, 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).

|   |                    |
|---|--------------------|
| COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES | <b>476 129 000</b> |
| COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIETES CONTROLEES            | <b>130 264 380</b> |
| VALEUR COMPTABLE NETTE                                      | <b>606 393 380</b> |
| VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)                 | <b>560 254 000</b> |

| En euros  | Valeur comptable   | Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| - Valeur nette comptable des immeubles                    | 476 129 000        |                       |                          |
| - Provisions pour grosses réparations                     | - 3 197 006        |                       |                          |
| - Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées | 130 264 380        | 127 162 367           | 133 520 486              |
| - Autres éléments d'actifs                                | 33 741 982         | 34 086 468            | 34 086 468               |
| - Valeur des immeubles (expertises) hors droits           |                    | 560 254 000           |                          |
| - Valeur des immeubles (expertises) droits inclus         |                    |                       | 606 041 596              |
| - Commission de souscription théorique                    |                    |                       | 64 994 865               |
| <b>TOTAL GLOBAL</b>                                       | <b>636 938 356</b> | <b>721 502 835</b>    | <b>838 643 414</b>       |
| NOMBRE DE PARTS   | 884 427            | 884 427               | 884 427                  |
| <b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>                   | <b>720,17</b>      | <b>815,79</b>         | <b>948,23</b>            |

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2021 (900,00 €) est inférieur de 5,1% à la valeur de reconstitution par part (948,23 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2021 (830,25 €) est supérieure de 1,8% à la valeur de réalisation par part (815,79 €).

#### Évolution de la valeur de reconstitution et du Prix acquéreur / par 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 2021

|   | Prix de revient<br>au 31/12/2021 | Estimation<br>hors droits au<br>31/12/2021 | Ecart<br>Expertise/<br>prix revient | Estimation<br>droits inclus au<br>31/12/2021 | Estimation<br>hors droits au<br>31/12/2020 | Variation<br>hors droits<br>2021/2020 | Variation<br>hors droits<br>2021/2020 |
|---|----------------------------------|--|-------------------------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
|   | en euros                         | en euros                                   | en %                                | en euros                                     | en euros                                   | en %                                  | périmètre constant<br>en %            |
| Bureaux   | 180 849 663                      | 212 010 000                                | 17,23                               | 227 792 146                                  | 209 212 600                                | 1,34                                  | 1,34                                  |
| Bureaux - Activités                                     | 35 556 229                       | 44 100 000                                 | 24,03                               | 47 330 301                                   | 51 720 000                                 | -14,73                                | 0,87                                  |
| Bureaux - Commerces                                     | 55 438 565                       | 88 480 000                                 | 59,60                               | 95 107 793                                   | 82 220 000                                 | 7,61                                  | 7,61                                  |
| Commerces   | 171 411 593                      | 177 254 000                                | 3,41                                | 190 086 017                                  | 173 000 000                                | 2,46                                  | 2,46                                  |
| Bureaux - Zone euro                                     | 32 872 950                       | 38 410 000                                 | 16,84                               | 45 725 340                                   | 38 320 000                                 | 0,23                                  | 0,23                                  |
| <b>Total Actifs immobiliers<br/>détenus en direct</b>   | <b>476 129 000</b>               | <b>560 254 000</b>                         | <b>17,67</b>                        | <b>606 041 596</b>                           | <b>554 472 600</b>                         | <b>1,04</b>                           | <b>2,52</b>                           |
| Bureaux   | 104 041 041                      | 98 138 312                                 | -5,67                               | 103 045 227                                  | 79 978 141                                 | 22,71                                 | 1,54                                  |
| Commerces   | 26 223 338                       | 29 024 055                                 | 10,68                               | 30 475 258                                   | 28 173 900                                 | 3,02                                  | 2,30                                  |
| <b>Total immobilisations<br/>financières contrôlées</b> | <b>130 264 380</b>               | <b>127 162 367</b>                         | <b>-2,38</b>                        | <b>133 520 486</b>                           | <b>108 152 041</b>                         | <b>17,58</b>                          | <b>1,82</b>                           |
| <b>TOTAUX</b>   | <b>606 393 380</b>               | <b>687 416 367</b>                         | <b>13,36</b>                        | <b>739 562 081</b>                           | <b>662 624 641</b>                         | <b>3,74</b>                           | <b>2,43</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 2021, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (78% de la valeur vénale) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 22%).

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 « PLACEMENT CILOGER 6 » (ex SCI SIMONOP) 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.
- 50% dans la Société Civile Immobilière « PC8 » comprenant l'immeuble de bureaux « L'Iceberg » à Lyon (investissement réalisé en juin 2021).

|   | SCI BOULOGNE<br>CLARITY | SCI 129 av<br>C. de Gaulle  | SCI PLACEMENT<br>CILOGER 6 | SCI TOUR PRISMA           | SCI PC8                       | TOTAUX      |
|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------|
| Année d'acquisition                               | 2020                    | 2016                        | 2015 & 2018                | 2018                      | 2021                          |             |
| Pourcentage de détention                          | 50%                     | 100%                        | 16%                        | 11%                       | 50%                           |             |
| Caractéristique du portefeuille<br>/ Localisation | Bureaux<br>Boulogne     | Immeuble<br>Neuilly s/Seine | Monoprix                   | Tour Prisma<br>La Défense | 79 cours Vitton<br>LYON 69006 |             |
| Type d'actifs                                     | Bureaux                 | Bureaux                     | Commerces                  | Bureaux                   | Bureaux                       |             |
| Surface en m <sup>2</sup>                         | 3 879                   | 2 413                       | 7 929                      | 2 636                     | 2 635                         | 19 492      |
| Coûts d'acquisition (€)                           | 32 250 000              | 32 355 644                  | 27 633 038                 | 24 997 247                | 16 000 000                    | 133 235 929 |
| Valeurs estimées<br>du patrimoine - 100% (€)      | 61 610 082              | 31 400 000                  | 176 750 000                | 160 000 000               | 50 600 000                    | 480 360 082 |
| Actif net réévalué (€)                            | 32 293 333              | 31 834 208                  | 29 024 055                 | 18 423 832                | 15 586 938                    | 127 162 367 |

Compte tenu des cessions et des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation de 3,7% (+ 24,8 M€), à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 3,5%.

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, pour les actifs détenus directement, enregistre une hausse annuelle de 2,52% à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et l'acquisition de l'exercice).

La hausse est de 7,6% pour immeubles mixtes (bureaux/commerces), 2,5% pour les commerces, 1,3% pour les actifs hexagonaux à prépondérance bureaux, 0,9% pour

les immeubles bureaux/activités. Les bureaux situés en Belgique progressent également de 0,2%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 127,2 M€ et progresse de 1,82% sur l'exercice 2021 à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 687,42 M€, en augmentation à périmètre constant de 2,43% (+ 15,2 M€).

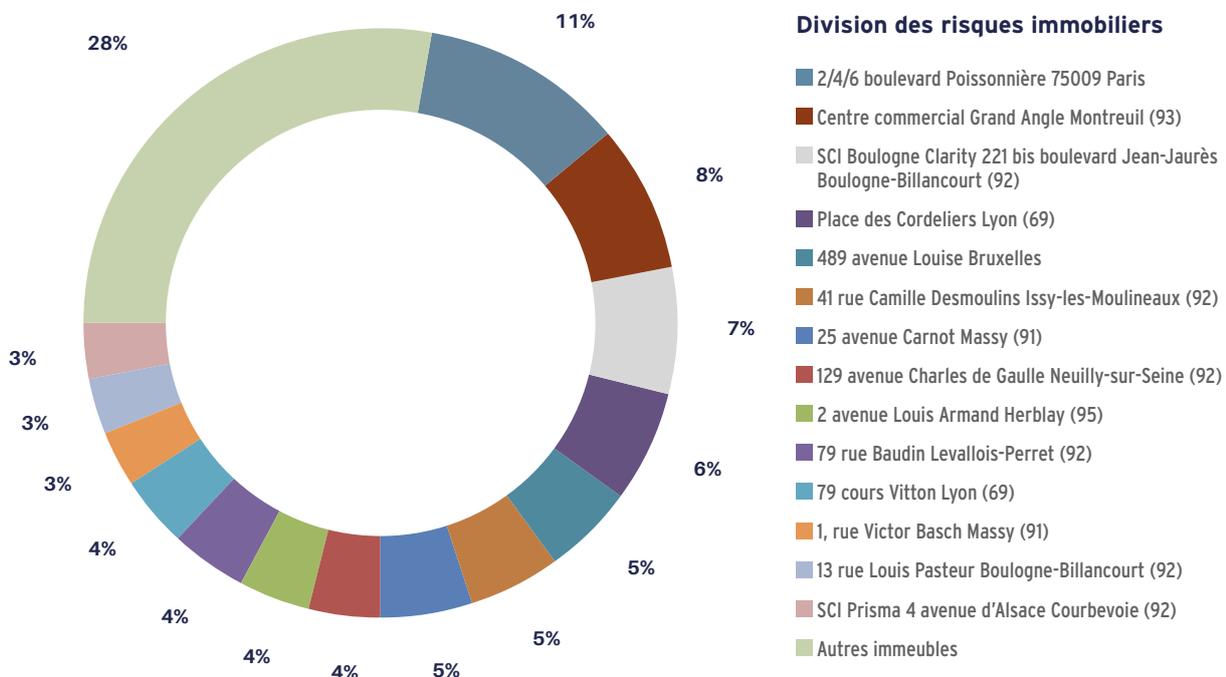
Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 13% et 22% à leur prix de revient.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 10 actifs sur 83 représentent près de 60% de la valeur vénale du patrimoine.
- 6 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 et l'actif situé

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



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

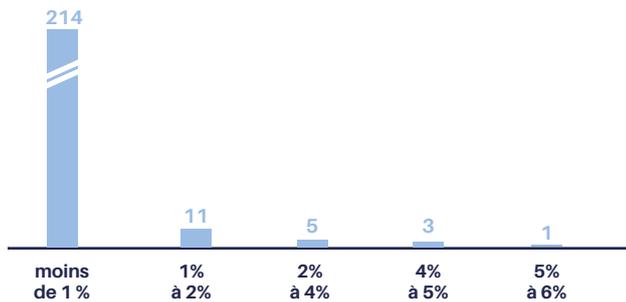
L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un peu plus de 20 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 86,40%, en diminution par rapport à 2020 (94,59%), année qui avait bénéficié d'une indemnité très substantielle (1,2 M€) de remise en état de locaux suite au départ d'un locataire.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 32 692 261 € contre 32 553 596 € l'exercice précédent (+0,4%), soit + 139 K€. Les produits des SCI détenues ont progressé de 1,7 M€ (+60%), compte tenu notamment des bureaux à Boulogne-Billancourt (immeuble Clarity) livrés, et de l'acquisition à Lyon réalisée à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021. Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct se sont quant à eux contractés de 1,7 M€ (-5%).

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

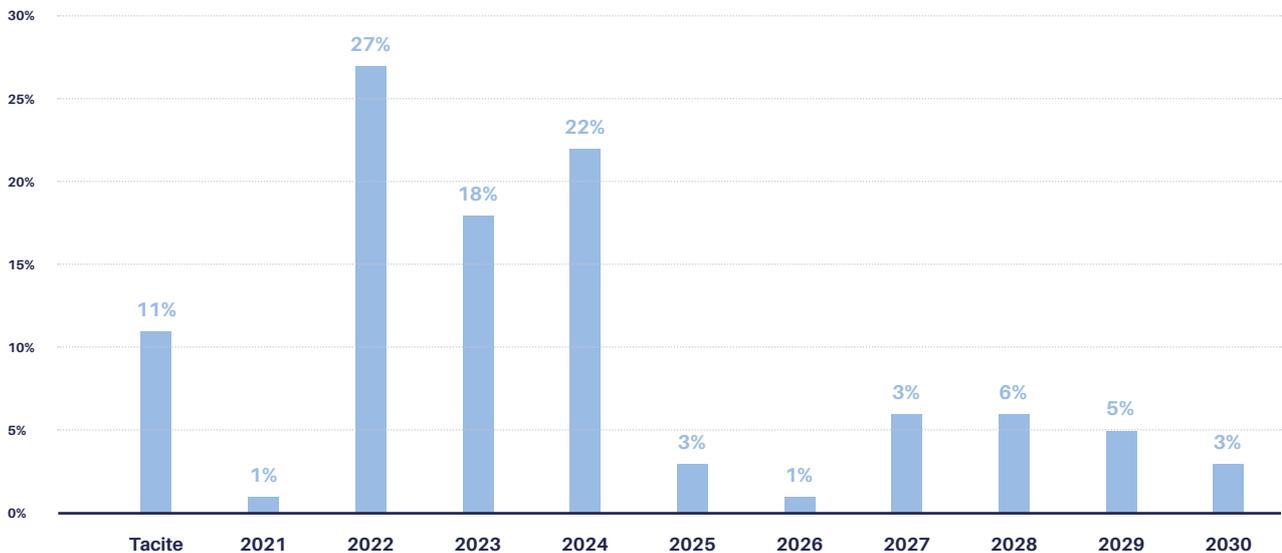
En pourcentage du montant des loyers HT facturés



Au total, au 31 décembre 2021, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION compte 234 baux (229 en 2020) : 218 en France et 16 en Belgique.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 214 locataires (198 en 2020) représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 10 baux les plus importants représentent globalement 33% des loyers.

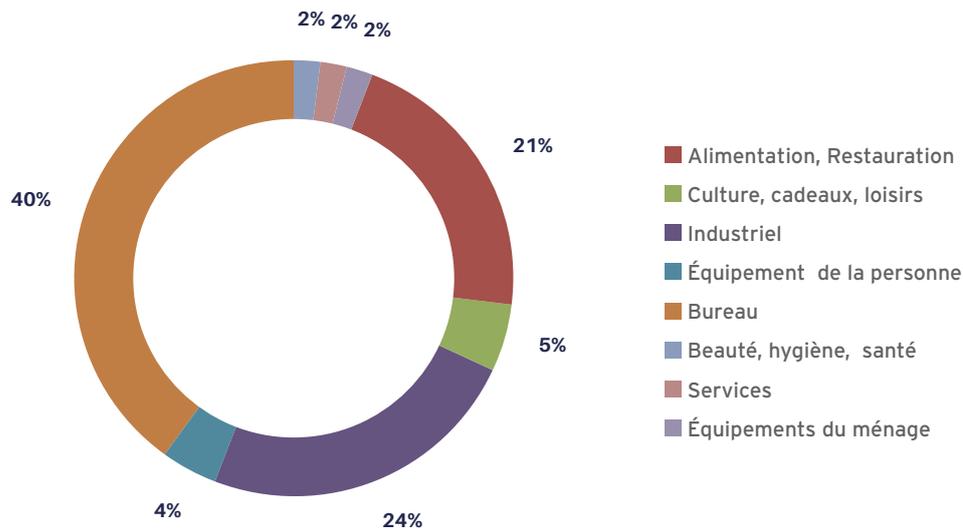
### % DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2021 :

- 12% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- Deux tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2024 ;
- 21% loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2025 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.

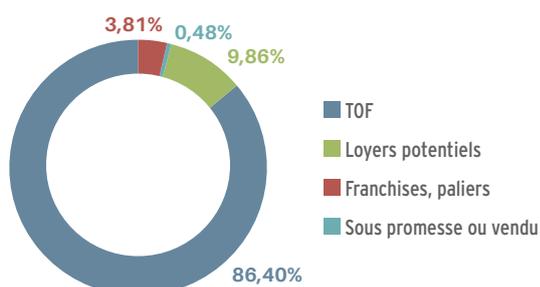
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 86,54 % pour le quatrième trimestre 2021, en nette diminution par rapport au quatrième trimestre 2020 (105,18%) qui avait

été dynamisé par la perception d'une indemnité d'un locataire suite à son départ.

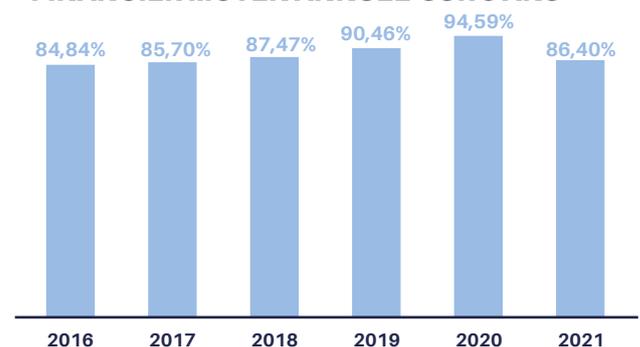
Le taux d'occupation financier moyen 2021 ressort à 86,40%, également en régression par rapport à 2020 (94,59%). À noter que le taux d'occupation financier intègre les accompagnements de loyer consentis aux locataires commerces dans le cadre de la pandémie.

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 progression à la fin de l'exercice, à 86,43% contre 84,10% en début d'année. En moyenne annuelle, il s'établit à 86,48% (89,68% en 2020).

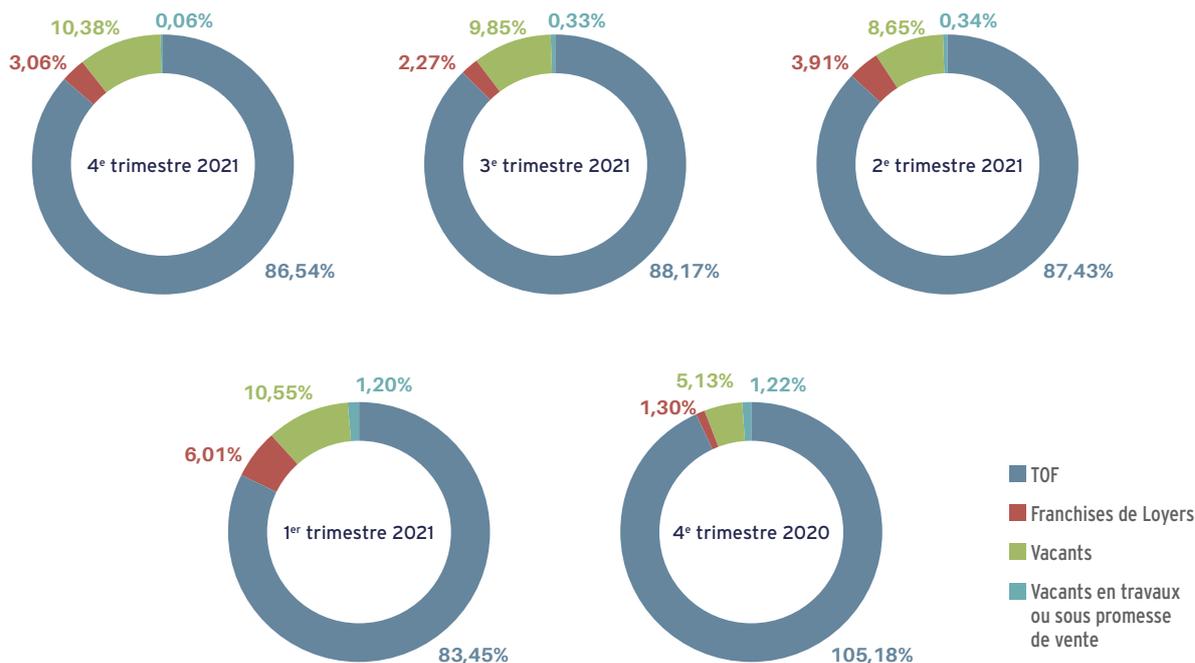
## DÉCOMPOSITION DU TOF ANNUEL 2021



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



### Décomposition du TOF des 5 derniers Trimestres



## LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 183 692 m<sup>2</sup> contre 184 853 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2020 (-0,6%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 11%.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde positif de 494 m<sup>2</sup> entre les libérations (8 048 m<sup>2</sup>), et les relocations (8 542 m<sup>2</sup>).

Ce sont un peu plus de 20 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 8 542 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 7 685 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 3 892 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles.

Sur l'exercice, 21 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 8 048 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 2,42 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers à près de 60% sur 4 immeubles de bureaux à Paris (2), Levallois-Perret et Courbevoie.

Parallèlement, 26 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 8 542 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,97 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 50% sur 3 immeubles de bureaux à Paris, Levallois-Perret et Massy.

Par ailleurs, 8 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 7 685 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,63 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à près de 70% sur deux immeubles de bureaux à Créteil et Bruxelles.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établissent à 24 406 m<sup>2</sup>, en diminution par rapport à l'année précédente (28 778 m<sup>2</sup>).

Elles représentent une valeur locative de marché de 4,3 M€ contre 3,9 M€ en 2020 et 1,97 M€ en 2019.

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

## GESTION IMMOBILIÈRE LIÉE À LA CRISE SANITAIRE

Les mesures d'accompagnements des locataires suite aux deux vagues de restrictions et fermetures au 1<sup>er</sup> semestre et au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, se sont poursuivies sur l'exercice 2021.

Une soixantaine de commerçants avaient demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. La date butoir de l'arrêt des négociations a été fixée au 31 décembre 2021, pour les deux vagues.

Suite à la vague 1 (1<sup>er</sup> semestre 2020), 34 locataires commerces sur 94 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers (431 K€) ou allègements de loyers (réductions du loyer sur une période limitée pour 190 K€). Ces mesures, d'un montant total de 621 K€ réparti sur 2020 et 2021, inférieur de 25% aux premières prévisions, représentent en moyenne 1,8 mois de loyer.

Suite à la vague 2 (4<sup>ème</sup> trimestre 2020), 15 locataires commerces sur 94 ont bénéficié d'un accompagnement

consistant en abandons de loyers pour 95 K€, montant inférieur de deux-tiers aux premières prévisions. Ces abandons entrent dans le dispositif de la loi de finances 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt.

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers qui ont été sollicités.

21 locataires de bureaux avaient demandé en 2020 des mesures d'accompagnement pour le règlement de leurs loyers (soit 17% des locataires bureaux).

En 2021, seulement 4 locataires ont bénéficié d'un accompagnement :

- report de paiement du loyer du 1<sup>er</sup> trimestre sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 sollicité par un locataire, portant sur 7 K€ ;
- mensualisations du paiement des loyers sollicités par 3 locataires, portant sur 250 K€.

## LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2021, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 0,9 M€.

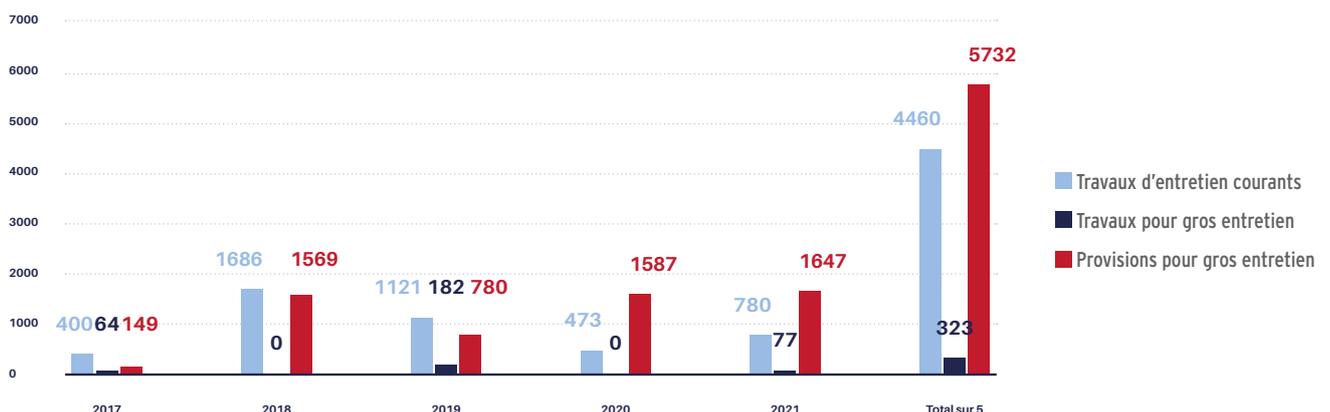
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 779 841 € en 2021 (473 364 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 0,89 M€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 1 647 078 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 776 300 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2021 un montant total de 3 197 006 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2021, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 76 641 € (aucune charge en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 65 K€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en K€)



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2021, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 2 412 447 € (soit un montant net des sorties d'immobilisations de 322 K€).

Les principaux travaux immobilisés concernent :

- Immeuble Louise Claus à Bruxelles : travaux suite à un audit énergétique pour 492 K€
- Noisy-le-Grand : participation aux travaux de réfection de l'étanchéité pour 205 K€,
- Carcassonne - PC6 : travaux de ravalement des façades pour 203 K€,
- Lyon : travaux de réfection de l'étanchéité pour 89 K€,
- Nanterre : participation aux travaux du locataire suite au renouvellement du bail pour 75 K€,
- Villeurbanne : remplacement du système de climatisation pour 65 K€.

---

## LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 163 467 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 1 185 632 €, le solde net de l'exercice 2021 est un produit de 22 165 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 2 622 793 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à - 0,08% des loyers facturés (3,74% au 31 décembre 2020 et 2,89% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 7 locataires, représentent 1,2 M€ provisionné à 50%.



La Défense (92) - Tour Prisma



BOULOGNE-BILLANCOURT (92) - Clarity - avenue Jean-Jaurès



MASSY (91) - Le Gaia- rue Victor Basch

# Les résultats et la distribution

**Le résultat de l'année est en diminution de 4% (- 1,1 M€). Cette baisse est essentiellement à corréliser avec celle des loyers et produits annexes qui ont diminué de 10% (-2,8 M€) d'un exercice à l'autre et des charges d'entretien du patrimoine locatif qui ont augmenté de 65% sur l'exercice (+306 K€). Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la distribution par part s'établit à 37,00 €, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 7,00 € sur la réserve de plus-values. Le taux de distribution se fixe à 4,14% (avant fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés), toujours notable dans l'environnement économique et financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est de 21,37 € par part, et il représente en fin d'exercice 8 mois et demi de dernière distribution courante.**

Le résultat de l'année s'élève à 25 354 549 € en diminution de 4% (- 1,1 M€) par rapport à l'exercice précédent.

- Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 60% (+1,8 M€) compte tenu de l'investissement réalisé à la fin de l'exercice 2020. Les loyers ont quant à eux baissé de 5% (-1,7 M€). Les produits annexes ont baissé de 54% (en 2020, 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). Au total, les produits immobiliers enregistrent une légère baisse de 1% (-0,3 M€).
- Toutefois, l'exercice est impacté par des travaux d'entretien en augmentation de + 306 K€ par rapport à 2020.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été diminué à 7,50 € pour chacun des trimestres de l'exercice (contre 8,10 € pour les quatre trimestres 2020).

Par ailleurs, un prélèvement prévu de 7,00 € sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant du deuxième trimestre.

Au total, le montant distribué en 2021, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 30,00 € par part,
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 7,00 € (19% du montant distribué), soit un montant total distribué de 37,00 € par part (identique à 2020, avec une distribution de plus-value de 4,60 €).

Les impôts sur les revenus fonciers belges payés par la

SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 241 479 €. Le dividende brut retraité de cet impôt est donc de 37,30 € par part.

Le revenu courant distribué (30,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 31,63 €. Le report à nouveau a donc été conforté d'un montant de 1 308 104 €.

Conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée Générale du 22 juin 2021, un prélèvement de 19,89 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée durant l'exercice (soit au total 1 470 488 €) afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2020. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée générale Ordinaire, à 18 901 857 €, soit 21,37 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2021 (contre 16 123 266 € soit 19,89 € par part au 31/12/2020).

Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2021 une réserve de 8,5 mois de dernière distribution courante (7,4 mois à la fin de l'année 2020) 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 875,00 € à 900,00 € en mai 2019, n'a pas été modifié durant l'exercice.

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

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

Le taux de distribution 2021 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 4,14% (4,16% en 2020). A l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,25% pour 2021.

## TAUX DE DISTRIBUTION : 4,14%

Composition :

0,03%

3,33%

0,78%

■ Distribution sur résultat courant

■ Distribution de plus-value

■ Impôts acquittés pour le compte de l'associé

Le taux de distribution d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

Il faut par ailleurs souligner qu'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

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 2021 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 5,97%, 8,29% et 9,89% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à celui des SCPI à prépondérance bureaux (5,2%) et des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%).

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : de l'Or (7,9%), des SCPI d'immobilier d'entreprise (6,9%), des SCPI à prépondérance bureaux (6,6%), des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.

(Sources : Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière).

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| En euros    | Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier | Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup> | Dividende avant prélèvements et autres fiscalités <sup>(2)</sup> | Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup> | Taux de distribution en % <sup>(4)</sup> | Report à nouveau cumulé par part |
|-------------|---|---|--|--|--|----------------------------------|
| 2017        | 875,00                                    | 36,00   | 36,71  | 869,42   | 4,20%                                    | 15,88                            |
| 2018        | 868,84                                    | 36,00   | 38,46  | 873,71   | 4,42%                                    | 16,26                            |
| 2019        | 875,00                                    | 37,00   | 39,34  | 894,37   | 4,50%                                    | 17,43                            |
| 2020        | 900,00                                    | 37,00   | 37,41  | 900,00   | 4,16%                                    | 19,89                            |
| <b>2021</b> | <b>900,00</b>                             | <b>37,00</b>  | <b>37,30</b>   | <b>900,00</b>                                  | <b>4,14%</b>                             | <b>21,37</b>                     |

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

(2) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.

(3) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

# Le marché des parts

**En 2021, troisième exercice complet sous la forme d'une SCPI à capital variable, les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 12%, représentant un montant de souscriptions net de 66,5 M€.**

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

Sur l'exercice 2020, 109 484 parts ont été souscrites par 2 053 associés, soit une collecte brute de 98 535 600 €. La souscription moyenne est de 47 700 € (53 parts). Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 66 537 900 €, pour 73 931 parts nouvelles.

A l'échelon national, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se situe au 18ème rang sur 33 SCPI à prépondérance Bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 1% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 406 836 420 €, pour un plafond statutaire fixé à 600 000 000 €.

Le capital est réparti entre 25 601 associés, et est détenu à hauteur de 78% par des personnes physiques et de 22% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 18%.

Le plus gros porteur de parts détient 8,17% du capital

social. Le portefeuille moyen avoisine 30 000 € (35 parts) à la valeur de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2021, les capitaux collectés s'élèvent à 641 024 458 €, en augmentation de 12% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 71%.

Le prix de souscription d'une part, porté de 875 € à 900 € le 1er 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

| Euros                        | Opérations             | Nombre de parts émises (en cumulé) | Capital social (nominal) | Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) |
|------------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------|---|
| 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                                     |
| Au 31/12/2020                | Société ouverte        | 810 496                            | 372 828 160              | 574 486 558                                     |
| <b>Au 31/12/2021</b>         | <b>Société ouverte</b> | <b>884 427</b>                     | <b>406 836 420</b>       | <b>641 024 458</b>                              |

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

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Date de création</b><br>18 novembre 1987 | <b>Capital initial</b><br>152 449,02 euros | <b>Nominal de la part</b><br>460 euros |
|---|--|--|

| 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> |
|-------------|-------------------------------------|--|--------------------------|----------------------------|--|--|
| 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                                 |
| 2020        | 372 828 160                         | 45 615 600   | 810 496                  | 24 443                     | 5 794 403  | 900,00                                 |
| <b>2021</b> | <b>406 836 420</b>                  | <b>66 537 900</b>  | <b>884 427</b>           | <b>25 601</b>              | <b>7 653 276</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 2021, 35 553 parts détenues par 1 141 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 31 997 700 € en valeur de souscription.**

Les retraits sont concentrés sur 2 associés qui représentent 56% 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 2021.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 23 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 19 078 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2021, de 4,39% (4,30% à fin 2020).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 4,02% (4,03% à fin 2020), à comparer à 1,70% pour l'ensemble des SCPI.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

| En euros    | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes de retrait en suspens <sup>(1)</sup> | Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT |
|-------------|------------------------------------|--|---|--|
| 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   |
| 2020        | 32 702                             | 4,30%  | 0   | 60 559   |
| <b>2021</b> | <b>35 576</b>                      | <b>4,39%</b>   | <b>0</b>                                      | <b>66 420</b>  |

(1) Exercice 2017: nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre (sous la forme de capital fixe)  
Exercices 2018 à 2021 : nombre de parts en attente de retrait (sous la forme de capital variable)

# Comptes annuels et annexe

## ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

| En euros  | EXERCICE 2021                      |   | EXERCICE 2020                      |   |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
|   | Valeurs bilantielles<br>31/12/2021 | Valeurs estimées <sup>(1)</sup><br>31/12/2021 | Valeurs bilantielles<br>31/12/2020 | Valeurs estimées <sup>(1)</sup><br>31/12/2020 |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                                    |   |                                    |   |
| <b>Immobilisations locatives</b>  |                                    |   |                                    |   |
| Terrains et constructions locatives   | 473 232 541                        | 557 357 541                                   | 475 404 253                        | 551 898 292                                   |
| Immobilisations en cours  | 2 896 459                          | 2 896 459                                     | 2 574 308                          | 2 574 308                                     |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                                    |   |                                    |   |
| Gros entretiens   | -3 197 006                         |   | -2 326 228                         |   |
| Provisions pour risques et charges  | 0                                  |   | 0                                  |   |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>  |                                    |   |                                    |   |
| Immobilisations financières contrôlées  | 130 264 380                        | 127 162 367                                   | 108 156 958                        | 108 152 041                                   |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                                      | 0                                  |   | 0                                  |   |
| Provisions pour risques et charges  | 0                                  |   | 0                                  |   |
| <b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>   | <b>603 196 374</b>                 | <b>687 416 367</b>                            | <b>583 809 291</b>                 | <b>662 624 641</b>                            |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>  |                                    |   |                                    |   |
| Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées                | 0                                  | 0   | 5 900 000                          | 5 900 000                                     |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées   | 0                                  | 0   | 0                                  | 0   |
| <b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>   | <b>0</b>                           | <b>0</b>                                      | <b>5 900 000</b>                   | <b>5 900 000</b>                              |
| <b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>  |                                    |   |                                    |   |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>  |                                    |   |                                    |   |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)                  | 187 953                            | 187 953                                       | 216 324                            | 216 324                                       |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | 0                                  | 0   | 0                                  | 0   |
| <b>Créances</b>   |                                    |   |                                    |   |
| Locataires et comptes rattachés   | 5 060 306                          | 5 060 306                                     | 7 982 934                          | 7 982 934                                     |
| Autres créances   | 35 168 816                         | 35 168 816                                    | 42 007 363                         | 42 007 363                                    |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -2 622 793                         | -2 622 793                                    | -2 644 957                         | -2 644 957                                    |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                                    |   |                                    |   |
| Valeurs mobilières de placement   | 34 882 641                         | 34 882 641                                    | 19 966 004                         | 19 966 004                                    |
| Autres disponibilités   | 43 421 439                         | 43 421 439                                    | 14 244 540                         | 14 244 540                                    |
| <b>TOTAL III</b>  | <b>116 098 362</b>                 | <b>116 098 362</b>                            | <b>81 772 208</b>                  | <b>81 772 208</b>                             |
| <b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>   |                                    |   |                                    |   |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>   |                                    |   |                                    |   |
|   | -1 119 628                         | -1 119 628                                    | -1 273 843                         | -1 273 843                                    |
| <b>Dettes</b>   |                                    |   |                                    |   |
| Dettes financières  | -31 012 449                        | -30 054 437                                   | -36 890 301                        | -36 564 296                                   |
| Dettes d'exploitation   | -50 402 608                        | -50 402 608                                   | -57 561 328                        | -57 561 328                                   |
| Dettes diverses   | 0                                  | 0   | 0                                  | 0   |
| <b>TOTAL IV</b>   | <b>-82 534 685</b>                 | <b>-81 576 673</b>                            | <b>-95 725 472</b>                 | <b>-95 399 467</b>                            |

## ÉTAT DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021 (suite)

| En euros   | EXERCICE 2021                      |   | EXERCICE 2020                      |   |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
|  | Valeurs bilantielles<br>31/12/2021 | Valeurs estimées <sup>(1)</sup><br>31/12/2021 | Valeurs bilantielles<br>31/12/2020 | Valeurs estimées <sup>(1)</sup><br>31/12/2020 |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>                 |                                    |   |                                    |   |
| Charges constatées d'avance                                      | 15 883                             | 15 883  | 28 589                             | 28 589  |
| Produits constatés d'avance                                      | -451 104                           | -451 104                                      | -637 907                           | -637 907                                      |
| Autres compte de régularisation<br>(frais d'émission d'emprunts) | 613 525                            | 0   | 738 281                            | 0   |
| <b>TOTAL V</b>   | <b>178 305</b>                     | <b>-435 221</b>                               | <b>128 964</b>                     | <b>-609 318</b>                               |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>               | <b>636 938 356</b>                 |   | <b>575 884 990</b>                 |   |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>               |                                    | <b>721 502 835</b>                            |                                    | <b>654 288 064</b>                            |

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

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

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2021

| Capitaux propres comptables<br>évolution au cours de l'exercice  | Situation<br>de clôture 2020 | Affectation<br>résultat 2020 | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture 2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| <b>Capital</b>   |                              |                              |                      |                              |
| Capital souscrit   | 372 828 160                  |                              | 34 008 260           | 406 836 420                  |
| Capital en cours de souscription   | 0                            |                              | 0                    | 0                            |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>  |                              |                              |                      |                              |
| Primes d'émission et/ou de fusion  | 231 385 300                  |                              | 32 529 640           | 263 914 940                  |
| Primes d'émission en cours de souscription   |                              |                              |                      |                              |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion   | -65 350 053                  |                              | -6 808 144           | -72 158 196                  |
| <b>Écarts de réévaluation</b>  | 0                            |                              |                      | 0                            |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif   | 0                            |                              |                      | 0                            |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable  | 0                            |                              |                      | 0                            |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres sur cessions d'immeubles et de titres | 1 842 190                    |                              | -1 454 982           | 387 208                      |
| Réserves   | 19 056 127                   |                              | 0                    | 19 056 127                   |
| Report à nouveau   | 14 128 390                   | 1 994 876                    | 1 470 488            | 17 593 753                   |
| Résultat en instance d'affectation   | 0                            | 0                            | 0                    | 0                            |
| Résultat de l'exercice   | 26 471 782                   | -26 471 782                  | 25 354 549           | 25 354 549                   |
| Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>   | -24 476 907                  | 24 476 907                   | -24 046 445          | -24 046 445                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>   | <b>575 884 990</b>           | <b>0</b>                     | <b>61 053 366</b>    | <b>636 938 356</b>           |

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021

|  | EXERCICE 2021<br>31/12/2021 | EXERCICE 2020<br>31/12/2020 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>  |                             |                             |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                                  |                             |                             |
| Loyers   | 28 028 089                  | 29 639 409                  |
| Charges facturées  | 8 362 881                   | 7 796 384                   |
| Produit des participations contrôlées                                      | 4 664 172                   | 2 914 186                   |
| Produits annexes   | 1 109 107                   | 2 413 974                   |
| Reprises de provisions pour gros entretiens                                | 776 300                     | 839 640                     |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                             | 1 185 632                   | 840 916                     |
| <b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>                                      | <b>44 126 181</b>           | <b>44 444 509</b>           |
| <b>CHARGES IMMOBILIERES</b>  |                             |                             |
| <b>Charges de l'activité immobilière</b>                                   |                             |                             |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                | -8 362 881                  | -7 796 384                  |
| Travaux de gros entretiens   | -76 641                     | 0                           |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                  | -779 841                    | -473 364                    |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                              | -1 647 078                  | -1 587 352                  |
| Autres charges immobilières  | -2 493 062                  | -2 023 792                  |
| Dépréciation des créances douteuses  | -1 163 467                  | -1 580 651                  |
| Dépréciations des titres de participation contrôlés                        | 0                           | 0                           |
| <b>TOTAL II : Charges immobilières</b>                                     | <b>-14 522 970</b>          | <b>-13 461 543</b>          |
| <b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>                       | <b>29 603 212</b>           | <b>30 982 966</b>           |
| <b>Produits d'exploitation</b>   |                             |                             |
| Reprise de provision d'exploitation  | 265 010                     | 11 000                      |
| Transferts de charges d'exploitation                                       | 7 851 050                   | 8 568 966                   |
| <b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>                                   | <b>8 116 060</b>            | <b>8 579 966</b>            |
| <b>Charges d'exploitation</b>  |                             |                             |
| Commissions de la société de gestion                                       | -10 757 258                 | -8 883 828                  |
| Charges d'exploitation de la société                                       | -882 275                    | -3 876 563                  |
| Diverses charges d'exploitation  | -12 002                     | -12 001                     |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                    | -110 795                    | -32 071                     |
| Dépréciation des créances douteuses  | 0                           | 0                           |
| <b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>                                   | <b>-11 762 331</b>          | <b>-12 804 463</b>          |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b> | <b>-3 646 270</b>           | <b>-4 224 497</b>           |

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021 (suite)

|   | EXERCICE 2021<br>31/12/2021 | EXERCICE 2020<br>31/12/2020 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Produits financiers</b>                |                             |                             |
| Produits d'intérêts des comptes courants  | 0                           | 0                           |
| Autres produits financiers                | 0                           | 26 241                      |
| <b>TOTAL I : Produits financiers</b>      | <b>0</b>                    | <b>26 241</b>               |
| <b>Charges financières</b>                |                             |                             |
| Charges d'intérêts des emprunts           | -393 177                    | -126 841                    |
| Charges d'intérêts des comptes courants   | 0                           | 0                           |
| Autres charges financières                | -209 215                    | -185 686                    |
| <b>TOTAL II : Charges financières</b>     | <b>-602 393</b>             | <b>-312 527</b>             |
| <b>Résultat financier C = (I-II)</b>      | <b>-602 393</b>             | <b>-286 287</b>             |
| <b>Produits exceptionnels</b>             |                             |                             |
| Produits exceptionnels                    | 0                           | 0                           |
| <b>TOTAL I : Produits financiers</b>      | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>Charges exceptionnelles</b>            |                             |                             |
| Charges exceptionnelles                   | 0                           | -400                        |
| <b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b> | <b>0</b>                    | <b>-400</b>                 |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>   | <b>0</b>                    | <b>-400</b>                 |
| <b>Résultat net (A+B+C+D)</b>             | <b>25 354 549</b>           | <b>26 471 782</b>           |

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Règles et méthodes comptables

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

### FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers. Durant l'année 2021, la SCPI n'a acquis aucun immeuble.

Elle a cédé 2 immeubles : Victor Hugo - 93400 Saint Ouen (6420) pour 7 200 000 euros et Montigny - 10 avenue Ampère (6432) pour 720 000 euros.

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

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la 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 2021 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 détenus :

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

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

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

### INFORMATIONS DIVERSES

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

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

**Provision pour risques et charges :** les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques

ou implicites) de la société qui résultent d'évènements 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 1 437.24 euros 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.

Fin 2021, le montant total tiré est de 27 000 000 €

**Frais financiers :** Les lignes de crédit ont généré 443 433.34 euros d'intérêts dont 74 500.01 euros de commission de non utilisation.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait 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 2021

| Rubriques                                    | Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations +  | Diminutions -    | Valeur Brute à la clôture de l'exercice |
|--|--|------------------|------------------|---|
| Constructions                                | 475 569 160                              | 1 970 711        | 4 142 423        | 473 397 447                             |
| Rénovations, réfections, travaux immobiliers | 0  | 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                     | 2 574 308                                | 2 412 447        | 2 090 295        | 2 896 459                               |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>477 978 561</b>                       | <b>4 383 158</b> | <b>6 232 718</b> | <b>476 129 000</b>                      |

**ACTIFS IMMOBILISÉS**

au 31 décembre 2021

|                                      | 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 FINANCIERES</b>   | 216 324                                  | 20 173          | 48 544        | 187 953                                 |
| PRETS                                | 0  | 0               | 0             | 0                                       |
| DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES      | 216 324                                  | 20 173          | 48 544        | 187 953                                 |
| <b>Total</b>                         | <b>216 324</b>                           | <b>20 173</b>   | <b>48 544</b> | <b>187 953</b>                          |

**VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2021 ( EN EUROS )**

|  | Début d'exercice 2021 | ACQUISITIONS     | CESSIONS/<br>TRANSFERTS | Fin d'exercice 2021 |
|--|-----------------------|------------------|-------------------------|---------------------|
| Terrains nus                             |                       |                  |                         |                     |
| Terrains et constructions                |                       |                  |                         |                     |
| Constructions sur sol d'autrui           |                       |                  |                         |                     |
| Immobilisations en cours de construction | 2 574 308             | 2 412 447        | 2 090 295               | 2 896 459           |
| Autres                                   |                       |                  |                         |                     |
| <b>Total</b>                             | <b>2 574 308</b>      | <b>2 412 447</b> | <b>2 090 295</b>        | <b>2 896 459</b>    |

## IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES

clôture au 31 décembre 2021

|  | 31/12/2021         |                    | 31/12/2020         |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | Valeurs comptables | Valeurs estimées   | Valeurs comptables | Valeurs estimées   |
| Immeubles  | 130 260 058        | 156 980 790        | 108 152 636        | 107 470 053        |
| Dettes   |                    |                    |                    |                    |
| Autres actifs et passifs<br>(actifs et passifs d'exploitation) | 4 322              | - 29 818 423       | 4 322              | 681 988            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>130 264 380</b> | <b>127 162 367</b> | <b>108 156 958</b> | <b>108 152 041</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 2 305 318 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 14 150 962 euros, il est divisé en 14 150 962 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 363 592 parts sociales dans la SCI TOUR PRISMA. Le capital social de la

SCI TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 euros, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 3 225 parts sociales dans la SCI CLARITY Le capital social de la SCI CLARITY est fixé à la somme de 6 450 000 euros, il est divisé en 6 450 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 600 parts sociales dans la SCI Placement Ciloger 8. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 8 est fixé à la somme de 3 200 000 euros, il est divisé en 3 200 parts sociales.

|   | SCI BOULOGNE CLARITY | SCI 129 av C. de Gaulle  | SCI PLACEMENT CILOGER 6 | SCI TOUR PRISMA        | SCI PLACEMENT CILOGER 8    |
|---|----------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|
| Année d'acquisition                       | 2020                 | 2016                     | 2015 & 2018             | 2018                   | 2021                       |
| Pourcentage de détention                  | 50,00%               | 100,00%                  | 16,29%                  | 11,37%                 | 50,00%                     |
| Caractéristique du portefeuille / Adresse | Bureaux Boulogne     | Immeuble Neuilly s/Seine | Monoprix                | Tour Prisma La Défense | 79 cours Vitton LYON 69006 |
| Type d'actifs                             | Bureaux              | Bureaux                  | Commerces               | Bureaux                | Bureaux                    |
| Prix d'acquisition des titres             | 32 250 000           | 31 543 223               | 26 223 338              | 24 247 818             | 16 000 000                 |
| Compte-courant                            | 0                    | 0                        | 0                       | 0                      | 0                          |
| Droits d'enregistrement                   | 0                    | 812 420                  | 1 409 699               | 749 429                | 0                          |
| Coûts d'acquisition                       | 32 250 000           | 32 355 644               | 27 633 038              | 24 997 247             | 16 000 000                 |
| Actif net réévalué                        | 32 293 333           | 31 834 208               | 29 024 055              | 18 423 832             | 15 586 938                 |

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

| 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                               | 1 433                   |
| 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                               | 2 301                   |
| 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                                | 435                     |
| 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                              | 1 161                   |
| Montigny-le Bretonneux | 78000 | 17, rue Joël le Theule - Bât E                        | IDF                              | 1 384                   |
| 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                   |

### TOTAL BUREAUX

60 117

|                       |       |   |     |       |
|-----------------------|-------|---|-----|-------|
| Villeurbanne          | 69000 | 109/113, rue du 1er mars 1943 - Actimart de la Rize Bât B.C.D | PR  | 5 362 |
| Villeurbanne          | 69000 | 109/113, rue du 1er 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 |       |
| 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 |       |
| 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 |

### TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS

31 181

|       |       |                               |   |       |
|-------|-------|-------------------------------|---|-------|
| 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 |

### TOTAL BUREAUX - COMMERCES

6 471

(1) P: Paris — IDF: Île-de-France — PR: Province — E: Zone Euro

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.

| Année d'acquisition | Prix d'acquisition | Travaux                  | Prix de revient 2021 | Prix de revient 2020 |
|---------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 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          | 72 953                   | 1 647 953            | 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          | 9 014                    | 3 210 443            | 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          | 260 545                  | 1 831 656            | 1 823 620            |
| 1986                | 1 680 281          |                          | 1 680 281            | 1 680 281            |
| 2019                | 24 021 841         |                          | 24 021 841           | 24 021 841           |
| 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         | 168 045                  | 22 421 045           | 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          | 234 535                  | 5 972 083            | 5 796 544            |
| 1987                | 4 863 124          | 120 488                  | 4 983 612            | 4 968 783            |
|                     | <b>174 772 560</b> | <b>4 819 783</b>         | <b>179 592 343</b>   | <b>179 156 665</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            |
|                     |                    | VENDU LE 18 OCTOBRE 2021 |                      | 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            | 2 126 916            |
| 1989                | 11 902 374         | 1 055 165                | 12 957 539           | 12 703 466           |
|                     |                    | VENDU LE 29 MARS 2021    |                      | 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>33 538 231</b>  | <b>1 897 080</b>         | <b>35 435 311</b>    | <b>38 793 753</b>    |
| 1989                | 1 737 461          |                          | 1 737 461            | 1 737 461            |
| 2007                | 4 250 000          | 13 498                   | 4 263 498            | 4 250 000            |
| 2014                | 49 437 606         |                          | 49 437 606           | 49 437 606           |
|                     | <b>55 425 067</b>  | <b>13 498</b>            | <b>55 438 565</b>    | <b>55 425 067</b>    |

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

| 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 Grimaud | PR                               | 1 033                   |
| 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                              | 485                     |
| 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                              | 11 089                  |
| 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                              | 7 130                   |

### TOTAL COMMERCES

51 365

Bruxelles (Belgique)

489, avenue Louise

E

14 948

### TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE)

14 948

### TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX

### TOTAL GENERAL

164 081

(1) P : Paris — IDF : Île-de-France — PR : Province — E : Zone Euro

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.

| Année d'acquisition | Prix d'acquisition | Travaux          | Prix de revient 2021 | Prix de revient 2020 |
|---------------------|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| 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           | 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>171 411 593</b>   |
| 2015                | 30 476 094         | 878 634          | 31 354 728           | 30 617 175           |
|                     | <b>30 476 094</b>  | <b>878 634</b>   | <b>31 354 728</b>    | <b>30 617 175</b>    |
|                     | <b>2 896 459</b>   | -                | <b>2 896 459</b>     | <b>2 574 308</b>     |
|                     | <b>468 520 004</b> | <b>7 608 996</b> | <b>476 129 000</b>   | <b>477 978 561</b>   |

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

### au 31 décembre 2021

| Créances   | 31/12/2021        | 31/12/2020        | Dettes                       | 31/12/2021        | 31/12/2020        |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Créances locataires                              | 5 054 376         | 6 526 811         | Emprunt                      | 27 000 000        | 32 000 000        |
| Créances locataires - Factures à établir         | 5 930             | 1 456 122         | Intérêts courus sur emprunt  | 86 667            | 99 994            |
| Charges contractuelles                           | 0                 | 0                 | Dépôts reçus                 | 3 925 782         | 4 790 307         |
| <b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>           | <b>5 060 306</b>  | <b>7 982 934</b>  | <b>DETTES FINANCIÈRES</b>    | <b>31 012 449</b> | <b>36 890 301</b> |
| Créances fiscales                                | 682 622           | 550 922           | Locataires créditeurs        | 3 056 774         | 2 565 141         |
| Fournisseurs débiteurs                           | 32 758            | 0                 | Provisions charges locatives | 2 721 678         | 3 069 390         |
| Syndics  | 25 151 535        | 37 045 852        | Gérants                      | 0                 | 0                 |
| Autres débiteurs                                 | 9 301 901         | 4 410 589         | Fournisseurs                 | 5 979 548         | 2 365 778         |
|  |                   |                   | Dettes fiscales              | 2 484 356         | 4 126 369         |
| <b>AUTRES CRÉANCES</b>                           | <b>35 168 816</b> | <b>42 007 363</b> | <b>DETTES D'EXPLOITATION</b> | <b>14 242 357</b> | <b>12 126 678</b> |
| Provisions pour locataires douteux               | -2 622 793        | -2 644 957        | Autres dettes d'exploitation | 24 126 205        | 33 155 803        |
| <b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES</b> | <b>-2 622 793</b> | <b>-2 644 957</b> | Associés                     | 12 034 047        | 12 278 847        |
|  |                   |                   | <b>DETTES DIVERSES</b>       | <b>36 160 252</b> | <b>45 434 650</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                             | <b>37 606 329</b> | <b>47 345 340</b> | <b>TOTAL GENERAL</b>         | <b>81 415 057</b> | <b>94 451 629</b> |

## ÉTAT DES PROVISIONS

### au 31 décembre 2021

| Provisions liées aux placements immobiliers | Au 31.12.2020    | Passage en capitaux propres lors de la cession | Dotations        | Reprises non consommées | Reprises consommées | Au 31.12.2021    |
|---|------------------|--|------------------|-------------------------|---------------------|------------------|
| Grosses réparations                         | 2 326 228        | 0  | 1 647 078        | 699 659                 | 76 641              | 3 197 006        |
| Risques et charges                          | 1 273 843        | 0  | 110 795          | 265 010                 | 0                   | 1 119 628        |
| Créances douteuses                          | 2 644 957        | 0  | 1 163 467        | 1 185 632               | 0                   | 2 622 793        |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>6 245 028</b> | <b>0</b>                                       | <b>2 921 340</b> | <b>2 150 301</b>        | <b>76 641</b>       | <b>6 939 427</b> |

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

### au 31 décembre 2021

| Montant provision 01/01/2021      | Dotation                                       |                  |                                     | Reprise          |                                     | MONTANT PROVISION 2021 |
|-----------------------------------|--|------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------|
|                                   | Passage en capitaux propres lors de la cession | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01 janv 2021 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01 janv 2021 |                        |
| 2 326 228                         | 0  | 0                | 1 647 078                           | 0                | 776 300                             | 3 197 006              |
|                                   | 0  |                  | 1 647 078                           |                  | 776 300                             |                        |
|                                   | Montant provision 01/01/2021                   | Durée            | Montant provision 31/12/2021        |                  |                                     |                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2021 | 776 300  |                  | 0                                   |                  |                                     |                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2022 | 1 046 480                                      | 5                | 1 723 650                           |                  |                                     |                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2023 | 378 000  | 4                | 830 800                             |                  |                                     |                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2024 | 110 352  | 3                | 241 728                             |                  |                                     |                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 15 096   | 2                | 331 952                             |                  |                                     |                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 |  | 1                | 68 876                              |                  |                                     |                        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>2 326 228</b>                               |                  | <b>3 197 006</b>                    |                  |                                     |                        |

## VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

|  | 2021              | 2020             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Charges immobilières non récupérables</b>           |                   |                  |
| Impôts & taxes non récupérables                        | 91 907            | 89 893           |
| Solde de charges de reddition                          | 900 230           | 592 554          |
| Charges sur locaux vacants                             | 1 140 453         | 818 839          |
| Travaux - Remise en état                               | 779 841           | 473 364          |
| Charges non récupérables                               | 360 471           | 154 076          |
| Pertes sur créances irrécouvrables                     | -                 | 368 430          |
| Dotations pour créances douteuses                      | 1 163 467         | 1 580 651        |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES</b> | <b>4 436 370</b>  | <b>4 077 807</b> |
| <b>Charges immobilières récupérables</b>               |                   |                  |
| Impôts & taxes diverses                                | 4 384 671         | 4 099 525        |
| Charges immobilières refacturables                     | 3 629 870         | 3 572 521        |
| Autres charges refacturables                           | 348 340           | 124 338          |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES</b>     | <b>8 362 881</b>  | <b>7 796 384</b> |
| <b>Charges d'exploitation</b>                          |                   |                  |
| Honoraires Commissaires aux comptes                    | 25 675            | 26 529           |
| Honoraires Experts immobiliers                         | 77 413            | 29 274           |
| Honoraires Dépositaire                                 | 76 195            | 77 368           |
| Honoraires de commercialisation                        |                   |                  |
| Cotisations  | 355               | 752              |
| Frais d'acquisition des immeubles                      | -                 | 2 774 582        |
| Frais de cession des immeubles                         | 1 177             | -                |
| Autres frais   | 240 999           | 226 814          |
| Contribution Economique Territoriales                  | 218 983           | 433 672          |
| Impôt sur les revenus belges                           | 241 479           | 307 571          |
| <b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>         | <b>882 275</b>    | <b>3 876 563</b> |
| <b>Diverses charges d'exploitation</b>                 |                   |                  |
| Indemnisation du Conseil de surveillance               | 12 000            | 12 000           |
| Charges diverses                                       | 2                 | 1                |
| <b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>           | <b>12 002</b>     | <b>12 001</b>    |
| <b>Commissions versées à la société de gestion</b>     |                   |                  |
| Commissions Gestion Immobilière                        | 2 907 385         | 3 089 444        |
| Commissions sur arbitrages                             | 196 598           | (19)             |
| Commissions de souscription                            | 7 653 276         | 5 794 403        |
| <b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</b>  | <b>10 757 258</b> | <b>8 883 828</b> |

## DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS 2021 ( EN EUROS )

### clôture au 31 décembre 2021

| Ventilation par maturité résiduelle | Jusqu'à 1 an      | [1-5 ans] | > 5 ans  | Total             |
|-------------------------------------|-------------------|-----------|----------|-------------------|
| Emprunt à taux fixe (1)             | -                 | -         | -        | -                 |
| Emprunts amortissables              | -                 | -         | -        | -                 |
| Emprunts "in fine"                  | -                 | -         | -        | -                 |
| Emprunt à taux variable             | 27 000 000        | -         | -        | 27 000 000        |
| Emprunts amortissables              | -                 | -         | -        | -                 |
| Emprunts "in fine"                  | 27 000 000        | -         | -        | 27 000 000        |
| <b>Total</b>                        | <b>27 000 000</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>27 000 000</b> |

| Ventilation par nature d'actifs | Exercice 2021     | Exercice 2020     |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts immobiliers            | -                 | -                 |
| Autres emprunts                 | 27 000 000        | 32 000 000        |
| <b>Total</b>                    | <b>27 000 000</b> | <b>32 000 000</b> |

## FINANCEMENT 2021

Au 31.12.2021, cet emprunt a été utilisé comme suit :

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Montant de la dette totale :   | 0 €          |
| Montant tiré au 31.12.2021 :   | 27 000 000 € |
| Intérêts sur tirage            | 443 433 €    |
| Commissions de non-utilisation | 74 500 €     |
| Etalement du CAP               | 124 756 €    |
| Intérêts Swap                  | 0 €          |
| Facilité de caisse             | 0 €          |

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

| En euros   | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------|------------|
| <b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b> |            |            |
| <b>Engagements donnés</b>                            |            |            |
| Actifs sous promesses de vente                       | 0          | 7 200 000  |
| Actifs sous promesses d'achat                        |            |            |
| <b>Engagements reçus</b>                             |            |            |
| Emprunt non utilisé                                  | 23 000 000 | 18 000 000 |
| Facilité 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>                              |            |            |
| Garanties à première demande                         | 3 036 338  |            |
| <b>Aval, cautions</b>                                |            |            |
| Cautions reçues des locataires                       | 8 925 455  | 14 056 706 |

# Les autres informations

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

|  | 2017         | % du total des revenus | 2018         | % du total des revenus | 2019         | % du total des revenus | 2020         | % du total des revenus | 2021         | % du total des revenus |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| <b>Revenus</b>                                   |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Recettes locatives brutes                      | 42,86        | 92,74%                 | 46,05        | 82,95%                 | 44,32        | 54,10%                 | 42,43        | 73,58%                 | 36,35        | 69,96%                 |
| - Produits financiers avant P.L.                 | 2,56         | 5,55%                  | 3,17         | 5,71%                  | 5,74         | 7,00%                  | 3,89         | 6,75%                  | 5,82         | 11,20%                 |
| - Produits divers                                | 0,79         | 1,71%                  | 6,31         | 11,36%                 | 31,88        | 38,91%                 | 11,34        | 19,68%                 | 9,79         | 18,85%                 |
| <b>TOTAL</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>51,96</b> | <b>100,00%</b>         |
| <b>Charges</b>                                   |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Commissions de gestion                         | 4,50         | 9,73%                  | 7,96         | 14,34%                 | 27,55        | 33,62%                 | 11,76        | 20,39%                 | 13,38        | 25,75%                 |
| - Commission sur arbitrage                       | 0,11         | 0,24%                  | 0,26         | 0,47%                  | 0,20         | 0,24%                  | 0,00         | 0,00%                  | 0,04         | 0,08%                  |
| - Autres frais de gestion                        | 2,42         | 5,24%                  | 4,78         | 8,62%                  | 11,07        | 13,52%                 | 5,56         | 9,65%                  | 1,87         | 3,60%                  |
| - Entretien du Patrimoine                        | 0,81         | 1,74%                  | 2,93         | 5,28%                  | 2,21         | 2,69%                  | 0,63         | 1,08%                  | 1,07         | 2,05%                  |
| - Charges locatives non récupérables             | 3,01         | 6,51%                  | 2,43         | 4,37%                  | 2,34         | 2,86%                  | 2,68         | 4,65%                  | 3,11         | 5,99%                  |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</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>19,47</b> | <b>37,47%</b>          |
| <b>AMORTISSEMENTS NETS</b>                       |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Patrimoine                                       | 0,00         | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  |
| Autres   | 0,00         | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  |
| <b>PROVISIONS NETTES</b>                         |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Pour travaux                                     | -0,68        | -1,46%                 | 2,05         | 3,68%                  | -0,12        | -0,15%                 | 0,98         | 1,69%                  | 0,76         | 1,45%                  |
| Autres   | 0,72         | 1,56%                  | -1,12        | -2,01%                 | 1,19         | 1,45%                  | 1,02         | 1,77%                  | 0,11         | 0,21%                  |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</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>0,87</b>  | <b>1,67%</b>           |
| <b>TOTAL DES CHARGES</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>20,33</b> | <b>39,14%</b>          |
| <b>RESULTAT COURANT</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>          | <b>31,63</b> | <b>60,89%</b>          |
| Variation du report à nouveau                    | -0,67        | -1,47%                 | 0,22         | 0,42%                  | 1,51         | 1,86%                  | 2,63         | 4,58%                  | 1,63         | 3,16%                  |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 36,00        | 77,91%                 | 36,00        | 64,85%                 | 36,00        | 43,94%                 | 32,40        | 56,19%                 | 30,00        | 57,74%                 |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 36,00        | 77,91%                 | 36,00        | 64,84%                 | 36,00        | 43,93%                 | 32,40        | 56,19%                 | 30,00        | 57,73%                 |

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 576 349 parts pour l'exercice 2017, 575 020 parts pour l'exercice 2018, 590 494 parts pour l'exercice 2019, 755 460 parts pour l'exercice 2020 et 801 548 parts pour l'exercice 2021.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITE

*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 2021, 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 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 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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      | = 103,31% |
| Levier selon Méthode Engagement | = 107,14% |

## 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

## INFORMATIONS REQUISES PAR LE REGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne prennent pas en compte les critères

de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION SUR L'ACCORD DE PARIS

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, à savoir une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

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

En gestion, un pilotage des émissions de gaz à effet de serre des actifs à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé, un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations

énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Objectifs du fonds : réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants d'ici à 2030

### **STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ**

Pour les nouvelles acquisitions, la SCPI réalise des audits ESG et définit des plans d'amélioration. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6% de la note ESG globale.

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

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

#### **Coopération avec les parties prenantes**

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

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

#### **Mesures générale en vue de la conservation et de l'utilisation durable**

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

#### **Conservation et surveillance**

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'audit biodiversité ou d'étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves, la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique,

- pour les immeubles existants, l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipement d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts.

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

#### **Recherche et formation**

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

#### **Education et sensibilisation**

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

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

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

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

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

Indicateur de la réglementation Disclosure :

- taux d'artificialisation : l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible ;
- les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

## INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

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

Des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition. Les données sont produites par des bureaux d'étude extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations

de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

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

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

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

Réduction des risques ESG dont la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

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

Ils sont priorisés selon :

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

# 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 de 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 2021.**

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 s'est poursuivie au cours de l'année 2021 pour 8 M€. La Société de gestion nous a présenté les possibles arbitrages et a systématiquement sollicité notre avis. 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 2021 pour un montant de 26 M€ qui sont développées dans le rapport annuel. Nous pouvons remarquer que votre SCPI en 2021 a poursuivi la politique d'investissements dans des actifs résilients adossés à des emprunts. Les investissements ont représenté depuis 2015 un total de 422 M€ à mettre en perspective avec valeur vénale de la SCPI de 721 M€ permettant un renouveau du patrimoine.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DES PARTS

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2021, résultant des expertises réalisées, s'établit à 721,5 M€ contre 662,6 M€ au 31 décembre 2020. Cette augmentation est principalement conséquence de la collecte. La collecte nette des retraits a été de 66,5 M€ en 2021. La collecte est stable, cependant sur l'ensemble des fonds collectés il restait 11,6 M€ à investir en fin d'année. Pour vous permettre de faire votre évaluation des risques, le taux d'endettement de la SCPI est de 7,4 % avec un surinvestissement de 27 M€ à fin 2021.

Concernant la valeur du patrimoine, la valeur de réalisation par part au 31 décembre 2021 à 815,79 € s'est appréciée de 1,06 % par rapport à l'exercice précédent.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2021

La distribution annuelle s'est élevée à 37,00 € par part dont 7,00 € pris sur les réserves de plus-values, procurant une rémunération de 4,14 % par rapport à la dernière valeur du marché de 2021. 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 2021 à 31,63 € par part contre 35,03 € en 2020. La distribution des réserves de plus-values a permis de compenser la baisse du résultat et même d'abonder le report à nouveau (RAN) de 1,48 € en 2021 comme en 2020. Le résultat 2021 s'inscrit toujours dans une pression baissière des rendements locatifs compensé par des plus-values immobilières.

Le Conseil de surveillance, attentif au Taux d'Occupation Financier, a constaté une stabilisation après les fortes variations depuis 2019. Ce taux a été en moyenne de 86 % sur l'année 2021 contre 95 % sur l'année 2020. Nous vous indiquons l'an passé des perspectives plus moroses pour 2021. Le taux 2020 était inattendu et lié principalement à une indemnisation suite au congé de l'immeuble de Blagnac. Ce même immeuble vide en 2021 a fortement pesé sur le résultat de cette année. Les remises et franchises dégradent de 3,8 % le taux d'occupation financier. La situation locative est au centre de nos préoccupations. Le portefeuille d'immeubles en partie renouvelé depuis 2015 montre sa résilience et améliore le taux d'occupation depuis un plus bas de 83 %. Ce dernier nous donne une indication sur des perspectives stables pour le début de l'année 2022.

## PROJETS DE RÉOLUTIONS

L'ensemble des documents et des résolutions qui vous sont présentés dans le rapport annuel, ont été débattus lors de la réunion préparatoire du 21 mars 2022. 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.

**Pour le Conseil de surveillance**  
**Jacques MORILLON**  
Président du Conseil de surveillance

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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 2021, 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 1er janvier 2021 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 13 mai 2022**  
**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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au

cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

- une commission de souscription représentant 7,75 % hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer la recherche de capitaux, couvrir les frais de collecte et rechercher des investissements. Au titre de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 7 653 276 €.
- 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 2021, cette commission s'élève à 2 901 922 €.
- une commission d'arbitrage hors taxe fixée à 0,50 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI. Au titre de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 32 395 €.
- 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 2021, cette commission s'élève à 164 202 €.

Paris-La Défense, le 13 mai 2022  
Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD



LEVALLOIS-PERRET (92) - rue Baudin

# L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 2 juin 2022

## L'ORDRE DU JOUR

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

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>1</b> 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 2021</p> <p><b>2</b> Affectation du résultat</p> <p><b>3</b> Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier</p> <p><b>4</b> Approbation de la valeur comptable</p> | <p><b>5</b> Présentation de la valeur de réalisation</p> <p><b>6</b> Présentation de la valeur de reconstitution</p> <p><b>7</b> Prélèvement sur la prime d'émission</p> <p><b>8</b> Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2021</p> <p><b>9</b> Quitus à donner à la Société de gestion</p> <p><b>10</b> Pouvoirs en vue des formalités</p> |
|--|--|

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

- 11** Modification de la date de perte de jouissance des parts en cas de retrait et modification corrélative de l'article 9 des statuts

## LES RÉOLUTIONS

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

#### Première résolution

L'Assemblée Générale, 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 2021 tels qu'ils ont été présentés.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 25 354 548,54 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 16 123 265,62 euros, et de l'affectation de la prime d'émission de 1 470 487,59 euros conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 42 948 301,75 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 24 046 445,00 euros ;
- Au report à nouveau, une somme de : 18 901 856,75 euros.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 636 938 356 euros, soit 720,17 euros pour une part.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle de la valeur de réalisation, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 721 502 835 euros, soit 815,79 euros pour une part.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 838 643 414 euros, soit 948,23 euros pour une part.

#### Septième résolution

L'Assemblée Générale 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 2022 et le 31 décembre 2022, d'un montant de 21,37 euros par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021.

#### **Huitième résolution**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2021 à la somme de 406 836 420 euros.

#### **Neuvième résolution**

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux

fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

#### **Dixième résolution**

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

---

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

#### **Onzième résolution**

L'Assemblée Générale décide de modifier la date de perte de jouissance des parts de la SCPI en cas de retrait afin de la fixer au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait a eu lieu.

En conséquence, et à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, l'article 9 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :

« ARTICLE 9 : DROITS DES PARTS

[...]

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date. En cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du **premier jour du trimestre** ~~dernier jour du mois~~ au cours duquel le retrait a eu lieu.

[...] »

Les autres dispositions demeurent inchangées.

# 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](mailto:service-clients@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

