

# SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

# RAPPORT ANNUEL

EXERCICE  
2018



AEW CILOGER

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### Président

Monsieur Robert WILKINSON

### Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

## SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Monsieur Jacques MORILLON

#### Membres du conseil

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

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire** : DELOITTE & ASSOCIÉS,  
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD  
et Madame Virginie GAITTE

- **Suppléant** : Cabinet BEAS

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

#### CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

### DÉPOSITAIRE

#### SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

<b>ÉDITORIAL</b>	1
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Les données essentielles	4
Le patrimoine immobilier	5
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	13
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	
Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	26
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	27
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger</b>	28
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	29
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels	30
Le rapport spécial	32
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2019</b>	
Ordre du jour	33
Les résolutions	33



# ÉDITORIAL



## Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.

- Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+ 12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, la prime de risque offerte par l'immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 3,00%-4,25% pour les bureaux du Quartier Central des Affaires, 4,15%-5,75% pour les bureaux de La Défense, 3,90%-8,50% pour les bureaux de 1<sup>ère</sup> couronne parisienne, 5,65%-11,00% pour les bureaux de 2<sup>ème</sup> couronne parisienne, 4,00%-7,35% pour les bureaux en régions, 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour les centres commerciaux et 4,25%-9,00% pour les retraits parks en France.

- Pour l'année 2018, la demande placée en bureaux en Île-de-France s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m<sup>2</sup>, soit une baisse de 5% par rapport à 2017, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m<sup>2</sup>). Après un premier semestre dynamique, les transactions utilisateurs ont baissé au second semestre avant de rebondir en fin d'année.

Le taux de vacance en baisse, à 5,3% en moyenne en Île-de-France à fin 2018, rend les recherches de surfaces modernes et adaptées plus compliquées pour les entreprises sur des offres existantes. Les utilisateurs continuent de se positionner sur des pré-commercialisations (70% des surfaces de première main).

Paris intra-muros continue d'engranger la demande malgré une disponibilité de bureaux très limitée (1,3% de taux de vacance). La Défense pâtit d'un manque de transactions de grandes surfaces, segment qui porte ce marché traditionnellement, du fait d'une absence de surfaces neuves proposées à la location. La situation devrait évoluer avec plusieurs projets significatifs en livraison à partir de 2019.

Les loyers faciaux sont à la hausse dans Paris et restent stables dans le reste de la région parisienne.

En régions, les besoins immobiliers de regroupement du secteur public ont alimenté la demande en surfaces de bureaux, par exemple à Lille par la Métropole Européenne de Lille.

À Lyon, des marchés en dehors du quartier central de la Part-Dieu confirment leur envol, tels que Gerland, Techlid ou Carré de Soie.

Faute de produits de grand gabarit disponibles, les demandes de surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> concernent en particulier des comptes-propres.

Les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

- Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progression comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être, et le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

- En Belgique, la demande placée (surfaces de bureaux commercialisées aux utilisateurs) atteint 325 000 m<sup>2</sup> en 2018, comparé aux 418 000 m<sup>2</sup> enregistrés en 2017. L'année 2019 s'annonce plus favorable avec des négociations en cours sur des grandes surfaces, notamment des recherches de la Communauté Flamande, des Chemins de Fer belges, de la Banque Nationale de Belgique et de l'Union Européenne.

Le taux de vacance moyen à Bruxelles est en baisse à environ 8,2% du parc de bureaux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018. Cependant les développements de bureaux en blanc en cours de livraison devraient augmenter le taux de vacance, combinés à la libération de locaux de seconde main.

Les loyers avaient augmenté en 2017 avec une combinaison de pénurie d'offre de qualité et un marché de la demande dynamique. La progression des loyers à terme devrait être limitée, compte-tenu de la hausse prévue de la vacance.

• Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contracté de 20% en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominent encore largement la collecte (53% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21%), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16%), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5%).

Pour ces dernières le retrait est particulièrement sensible puisqu'en 2017 elles représentaient 973 M€ (-61%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34% par rapport à 2017).

Avec un total de 1,1 Md€ échangés sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire connaît une évolution de +30% par rapport à 2017, très majoritairement concentré sur les SCPI à capital variable.

Le taux de rotation annuel des parts reste toutefois proche de 2%, et aucune tension n'est notable.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont réalisés 6,2 Mds€ d'acquisitions au cours de l'année 2018, dont 31% dans les autres pays européens (43% en Allemagne), soit plus que dans les régions françaises (27%). L'Île-de-France reste la zone privilégiée et concentre 43% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux représente 64%, devant les commerces (17%), les centres de santé (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages représentent 852 M€ et concernent principalement des bureaux en Île-de-France.

• Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION :

- Tournant majeur dans l'histoire de la SCPI, l'Assemblée générale du 8 juin 2018 a approuvé la transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable. La variabilité du capital, qui implique notamment des nouvelles modalités d'achat et de vente de parts, est effective depuis le 2 juillet 2018.

Dans ce cadre, les capitaux collectés ont augmenté de 3% durant le second semestre 2018, représentant un montant de souscriptions net de 10,9 M€.

- Deux acquisitions qualitatives de nature à améliorer le repositionnement de votre patrimoine immobilier dans des actifs récents ont été concrétisées en 2018 pour un montant total proche de 38 M€. Ces acquisitions ont été réalisées de manière indirecte par le biais de prises de participation dans des SCI (Sociétés Civiles immobilières) :

• 11% dans la SCI Prisma (Société Civile immobilière) détenant la tour « Prisma » à La Défense (92), pour un montant de 23,9 M€. Rénovée en 2012, cette tour de bureaux sur 22 étages est entièrement louée à plusieurs locataires de renom.

• 8,1% dans la SCI PC6, détenant 11 magasins de centre-ville en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix, pour un montant de 13,7 M€. Cette opération vient renforcer la participation qu'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détenait dans ce portefeuille depuis 2015 pour la porter à 16,3%.

Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de neuf actifs pour un montant de près de 30 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value nette globale de 5,6 M€, et portent le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles à 8,32 € par part créée, soit 4,9 M€ (-875 K€ fin 2017).

Compte tenu de toutes ces opérations, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente en fin d'exercice un surinvestissement avoisinant 49 M€, proche du montant maximum autorisé par l'Assemblée générale.

- Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est réparti sur 86 sites pour une superficie de 165 000 m<sup>2</sup>. D'une valeur vénale de 509 M€ (valeur des immeubles détenus en direct et valeurs des titres de participations), et composé à 72% d'immeubles de bureaux ou à dominante bureaux, il est localisé à 93% en France et à 7% en zone euro (Belgique).

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 5,24% à périmètre constant. Elle est supérieure de 16% à son prix de revient. À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.
  - Le taux d'occupation financier est passé de 88,55% au 31 décembre 2017 à 92,13% au 31 décembre 2018. En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit également une tendance haussière, à 87,47% en 2018 contre 85,70% l'année précédente. À signaler que le taux d'occupation financier baisse mécaniquement chaque premier trimestre du fait d'une franchise de loyer applicable sur l'immeuble Axe Seine d'Issy-les-Moulineaux.
  - Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la distribution par part s'établit à 36,00 €, inchangée depuis 2016. Le report à nouveau (réserves) est à 16,26 € par part, et il représente en fin d'exercice près de cinq mois et demi de distribution.
  - Le taux de distribution s'établit à 4,12% (4,21% avant fiscalité définitive belge), notable dans l'environnement financier actuel.
- Ainsi, la « prime de risque » d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste élevé, à 3,53% en fin d'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 9,46% sur dix ans et 7,87% sur quinze ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, Obligations, Or et Livret A). Sur 10 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure, et sur 15 ans ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est dépassée que par les Foncières cotées et l'Or.

Enfin, votre SCPI a été distinguée en juin 2018, lors des Assises de la Pierre-Papier et de l'Investissement Immobilier, en recevant le Prix des SCPI ayant réalisé les meilleures performances globales sur 10 ans avec une capitalisation supérieure à 500 M€. Ce prix récompense les SCPI les plus performantes, leur capacité à préserver leurs revenus futurs, ou affichant les meilleurs Taux de Rendement Interne sur la période 1<sup>er</sup> janvier 2008 /31 décembre 2017.

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

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

## CHIFFRES CLÉS

Année de création 1987	Prix de souscription de la part 875,00 €
Capital ouvert depuis 2 juillet 2018	Capitalisation au prix de souscription 515 238 500 €
Terme statutaire 2086	Valeur de retrait de la part 807,15 €
Nombre d'associés 19 529	Parts en attente de retrait Néant
Nombre de parts 588 844	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 10 300 parts pour 8 983 097 €
Capital social 270 868 240 €	
Capitaux propres 400 994 093 €	
Capitaux collectés 375 940 508 €	

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 86	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2018 92,13%
Nombre de baux 224	Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique 89,27%
Surface 165 088 m <sup>2</sup>	Taux d'occupation physique au 31/12/2018 89,11%
Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier 87,47%	

## COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	36 601 899 €
- dont loyers :	26 106 891 €
Résultat de l'exercice	20 833 617 € soit 36,22 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
Revenu distribué	20 700 705 € soit 36,00 € par part (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2018)

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

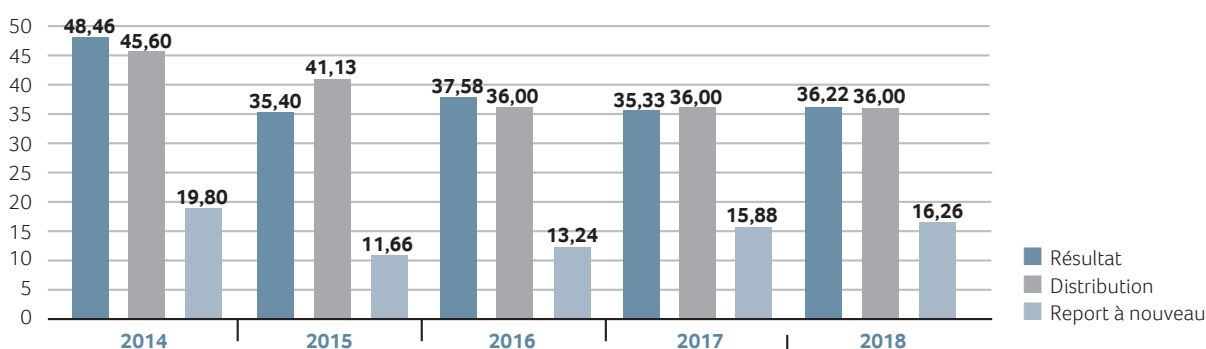
Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	2,06%
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	9,46%
Taux de rentabilité interne 15 ans (2003-2018)	7,87%
Taux de rentabilité interne 20 ans (1998-2018)	15,00%
Taux de distribution/valeur de marché 2018 :	
- <u>après</u> imposition des revenus fonciers belges	4,12%
- <u>avant</u> imposition des revenus fonciers belges	4,21%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Bureaux	4,18%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen 2018	0,49%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Bureaux	0,80%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

## VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	400 994 093 €	680,99 €	1,55%
Valeur vénale / expertise	509 092 214 €	864,56 €	6,36%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>471 433 038 €</b>	<b>800,61 €</b>	<b>6,77%</b>
Valeur de reconstitution	551 596 519 €	936,74 €	6,58%

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

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



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

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

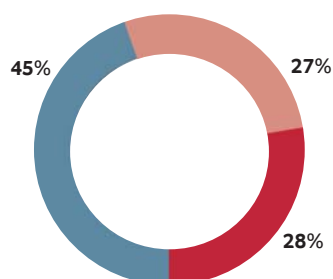


## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2018 de 86 immeubles pour une superficie de 165 000 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 75% en Ile-de-France, 18% en province et 7% en Belgique. Le patrimoine est composé de bureaux et de locaux d'activités à hauteur de 72% et de murs de commerces à hauteur de 28%.

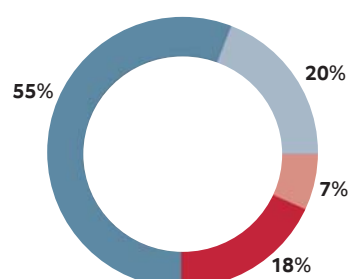
Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct à 84% et trois immobilisations financières contrôlées à 16% (détention indirecte).

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



Bureaux	253 049 371 €
Mixtes	116 140 000 €
Commerces	139 902 843 €
<b>Total</b>	<b>509 092 214 €</b>

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



Île-de-France (hors Paris)	273 509 371 €
Province	97 232 843 €
Paris	104 350 000 €
Zone Euro - Belgique	34 000 000 €
<b>Total</b>	<b>509 092 214 €</b>

## L'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€)

Exercice	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 en M€
2014	2,3	98,3	- 25,8
2015	23,5	82,4	9,8
2016	14,7	32,4	- 11,9
2017	12,6	45,9	- 45,8
2018	30,0	37,6	- 48,8
<b>Total</b>	<b>83,0</b>	<b>296,60</b>	

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis et amplifiés en 2018.

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

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de neuf actifs pour un prix de vente total de 29 955 504 €.



### **Saint-Cloud (92) : Les Bureaux de la Colline**

Il s'agit de plateaux à usage de bureaux de 1 410 m<sup>2</sup>, acquis en 1984, situé dans un ensemble immobilier qui pâtit depuis plusieurs années d'un faible niveau de demande locative.

L'acte de vente a été signé le 18 juin 2018, pour un prix net vendeur de 1 360 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 691 253 €, soit - 34% par rapport au prix de revient comptable (2 042 817 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 6 800 €.

### **Metz (57) : 1/7, rue des Roches**

Il s'agit d'un commerce de 456 m<sup>2</sup>, acquis en 2007, vacant et sans perspectives favorables d'amélioration. L'acte de vente a été signé le 26 juin 2018, pour un prix net vendeur de 400 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 388 732 €, soit - 49% par rapport au prix de revient comptable (785 535 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 2 400 €.

### **Vigneux (91) : 4, rue de la Fosse Montalbot**

Il s'agit d'un commerce de 890 m<sup>2</sup>, acquis en 1993. L'acte de vente a été signé le 5 juillet 2018, pour un prix net vendeur de 660 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 213 676 €, soit - 25% par rapport au prix de revient comptable (868 959 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 3 300 €.

### **Nanterre (92) : 66, avenue François Arago**

Cet immeuble de bureaux de 6 717 m<sup>2</sup>, acquis en 1987, nécessitait une opération de redéveloppement risquée et coûteuse.

L'acte de vente a été signé le 26 septembre 2018, pour un prix net vendeur de 20 625 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 8 536 374 €, soit + 82% par rapport au prix de revient comptable (10 375 350 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 953 229 € et d'une commission d'arbitrage de 103 125 €.

### **Portefeuille de 5 restaurants**

Il s'agit de 5 locaux commerciaux loués à l'enseigne « Léon de Bruxelles », acquis en 2007 et 2008, dont la reconversion était difficile en cas de départ du locataire.

L'acte de vente a été signé le 16 octobre 2018, pour un prix net vendeur global de 6 910 504 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 1 635 242 €, soit - 19% par rapport au prix de revient comptable (8 412 887 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 34 553 €.

Toutefois, le taux de rendement interne (TRI) de ces actifs pour votre SCPI, calculé sur la période de détention et intégrant la moins-value, s'élève à 6,5%.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 5 607 471 € par rapport au prix de revient (+ 25%), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 953 229 € et d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 150 177 €.

Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 4 898 045 € (- 875 K€ fin 2017), soit 8,32 € par part créée.

## **LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présentait un surinvestissement de 45 822 591 €.

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.

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

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

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

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

Ainsi, les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec les arbitrages, l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de deux acquisitions indirectes pour un montant total de 37,6 M€ actes en mains.

Une commission statutaire de 2% des investissements hors taxes, hors droits et frais inclus, d'un montant de 718 933 € a été perçue par AEW Ciloger, lors du réemploi des fonds provenant des cessions, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements sur les nouveaux investissements.

### **La Défense (92) : Tour Prisma**

Le 31 octobre 2018, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis une participation de 11% dans la SCI Prisma (Société Civile Immobilière) détenant la tour « Prisma » à La Défense (92), pour un montant de 23,9 M€.

Rénovée en 2012, elle développe une surface de 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom.

L'investissement, d'un montant global de 217 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

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

Le 27 décembre 2018, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis une participation de 8,1% dans la SCI PC6, détenant 11 magasins de centre-ville en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix, pour un montant de 13,7 M€. Cette opération vient renforcer la participation qu'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détenait dans ce portefeuille depuis 2015 pour la porter à 16,3 %. Il comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix d'Aix-en-Provence et de Lyon Croix-Rousse. L'investissement, d'un montant global de 90 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

## L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

Compte tenu des arbitrages, des investissements et de la collecte réalisés en 2018, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 48 790 057 €.

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

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

En pratique, une facilité de caisse de 20 M€ a été négociée au

taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement. Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé pendant une partie de l'exercice par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts.

Une ligne de crédit de 30 000 000 € sur 2 ans a été mise en place le 15 novembre 2017, sur laquelle 30 000 000 € sont utilisés au 31 décembre 2018 (25 000 000 € à la clôture de l'exercice 2017).

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

Le montant des intérêts de l'année s'élève à 271 250 €, dont 24 167 € de commission de non utilisation.

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>413 790 412</b>	<b>10 933 125</b>	<b>424 723 537</b>
+ Plus ou moins-value sur cession d'immeubles	- 874 626	5 772 671	4 898 045
+ Divers			-
- Commissions de souscription	- 17 173 260	- 1 243 194	- 18 416 454
- Achat d'immeubles	- 456 132 329	- 1 827 297	- 457 959 626
- Titres de participation contrôlées	- 43 741 021	- 37 555 309	- 81 296 330
+ Vente d'immeubles	76 722 927	22 322 278	99 045 205
- Frais d'acquisition	- 18 405 775	- 1 474 097	- 19 879 871
- Divers *	- 8 919	104 357	95 438
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 45 822 591</b>	<b>- 2 967 466</b>	<b>- 48 790 057</b>

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

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

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

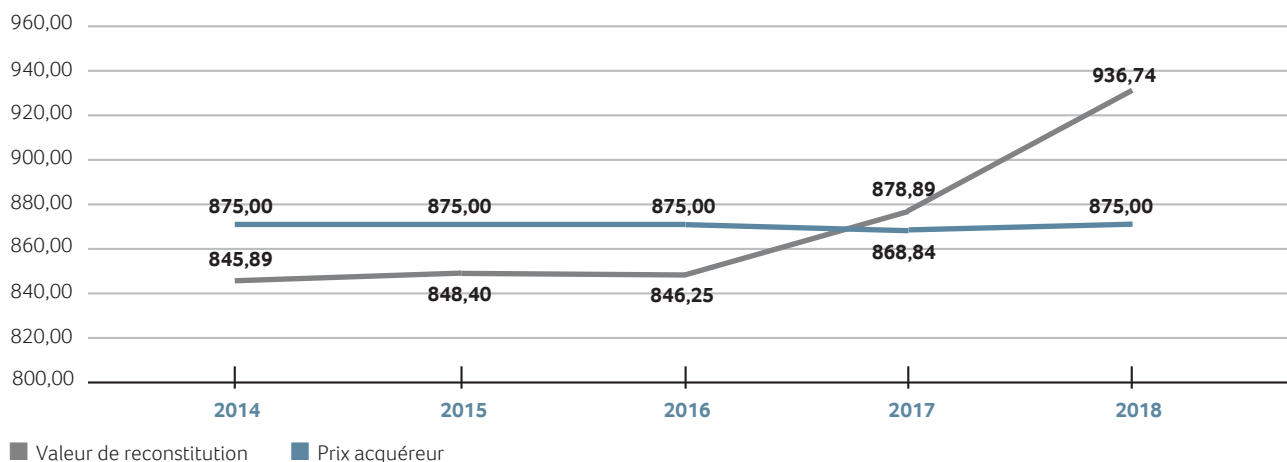
- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	358 914 421
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	81 296 330
Valeur comptable nette	440 210 752
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	509 092 214

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	358 914 421		
- Provisions pour gros entretien	- 1 557 482		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	81 296 330		
- Autres éléments d'actifs	- 37 659 177	- 37 659 177	- 37 659 177
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		509 092 214	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			546 506 965
- Commission de souscription théorique			42 748 730
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>400 994 093</b>	<b>471 433 038</b>	<b>551 596 519</b>
NOMBRE DE PARTS	588 844	588 844	588 844
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>680,99</b>	<b>800,61</b>	<b>936,74</b>

La valeur de reconstitution par part à 936,74 € est supérieure de 7,06% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2018 (875,00 €).

## Évolution Valeur reconstitution / Prix acquéreur par part sur 5 ans (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 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Écart Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2017 périmètre constant	Variation hors droits 2018/2017 périmètre constant
Bureaux	133 312 742	165 614 000	24,23	177 874 070	156 320 000	5,95	165 614 000	155 130 000	6,76
Bureaux - Activités	39 686 700	46 340 000	16,76	49 725 980	54 955 000	-15,68	46 340 000	43 155 000	7,38
Bureaux - Commerces	55 425 067	69 800 000	25,94	75 035 000	63 610 000	9,73	69 800 000	63 610 000	9,73
Commerces	97 941 140	112 630 000	15,00	120 878 290	119 250 000	-5,55	112 630 000	112 620 000	0,01
Bureaux - Zone euro	32 548 772	34 000 000	4,46	38 250 000	31 000 000	9,68	34 000 000	31 000 000	9,68
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>358 914 421</b>	<b>428 384 000</b>	<b>19,36</b>	<b>461 763 340</b>	<b>425 135 000</b>	<b>0,76</b>	<b>428 384 000</b>	<b>405 515 000</b>	<b>5,64</b>
Bureaux	55 495 878	53 435 371	-3,71	56 107 140	30 149 045	77,24	30 318 112	30 149 045	0,56
Commerces	25 800 453	27 272 843	5,71	28 636 485	13 195 208	106,69	13 678 277	13 195 208	3,66
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>81 296 330</b>	<b>80 708 214</b>	<b>-0,72</b>	<b>84 743 625</b>	<b>43 344 253</b>	<b>86,20</b>	<b>43 996 389</b>	<b>43 344 253</b>	<b>1,50</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>440 210 751</b>	<b>509 092 214</b>	<b>15,65</b>	<b>546 506 965</b>	<b>468 479 253</b>	<b>8,67</b>	<b>472 380 389</b>	<b>448 859 253</b>	<b>5,24</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 2018, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (84% de la valeur vénale) et trois immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 16%).

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 Ciloger.

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 ;
- 100% dans la Société Civile Immobilière « 129 avenue 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.

	SCI Placement Ciloger 6 (ex SIMONOP'1)	SCI 129 av. C. de Gaulle	SCI Tour Prisma	Totaux
Année d'acquisition	2015 /2018	2016	2018	
Pourcentage de détention	16,29%	100%	11,37%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix / France	129, avenue Charles de Gaulle 92 - Neuilly-sur-Seine	Tour Prisma 92 - La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	7 928	2 413	2 636	12 977
Prix d'acquisition	25 800 453	31 543 223	23 952 654	81 296 330
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	167 930 000	30 000 000	204 000 000	401 930 000
Actif net réévalué	27 272 843	30 318 112	23 117 259	80 708 214

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 en valeur absolue de 8,7%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 4%.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION fait encore preuve en 2018 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 5,64%. La progression est de 6,8% pour les actifs hexagonaux à dominante bureaux, de 9,7% pour les immeubles mixtes (bureaux/commerces), de 7,4% pour les immeubles bureaux/activités, et stable pour les commerces. Les bureaux situés en Belgique progressent quant à eux de respectivement 9,7%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 80,7 M€. Il a quasiment doublé en montant suite aux acquisitions de l'exercice. Il progresse de 1,50% à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 509,1 M€, en progression à périmètre constant de 5,24%.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 16% et 24% à leur prix de revient.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

### LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

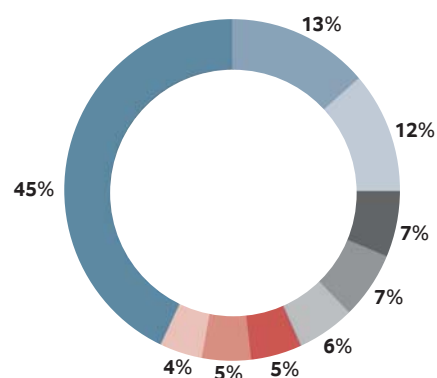
Durant l'exercice, l'acquisition et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée (directement ou indirectement) à 165 088 m<sup>2</sup> contre 170 980 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2017 (- 3%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a toutefois diminué de 7,6%.

L'activité locative de l'année 2018 fait ressortir un solde négatif de 7 032 m<sup>2</sup> entre les libérations (14 260 m<sup>2</sup>), et les relocations (7 228 m<sup>2</sup>).

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 86 représentent 59% de la valeur vénale du patrimoine.
- 5 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.
- Le Centre commercial Grand Angle, après la reconstitution de la pleine propriété opérée en 2017, représente 13% de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une trentaine de locataires.

#### Division des risques immobiliers



- 1, avenue du Président Wilson  
Centre commercial Grand Angle - Montreuil (93)
- 2/4/6, boulevard Poissonnière - Paris 75009
- 489, avenue Louise - Bruxelles - Belgique
- 41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine - Issy-les-Moulineaux (92)
- SCI 129, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)
- 79/83, rue Baudin - Levallois-Perret (92)
- Tour Prisma - La Défense (92)
- Osmose - Zac Andromède - Toulouse-Blagnac (31)
- Autres immeubles

Ce sont environ 27 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 7 228 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 7 070 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 12 418 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles.

Les départs, qui ont concernés 31 baux pour une surface moyenne de 460 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 2,29 M€, sont concentrés à 34% sur trois sites : 2 835 m<sup>2</sup> de bureaux à Noisy-Le-Grand, 1 037 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon (Parc de l'Artillerie) et 1 037 m<sup>2</sup> de bureaux/locaux d'activités à Tremblay.



Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 18 locataires, pour une surface moyenne de 402 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 1,36 M€. Elles sont concentrées pour 60% sur trois sites.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 7 070 m<sup>2</sup> et ont sécurisé un montant de loyers total de 1,6 M€. Ce montant est en augmentation de 1% par rapport aux loyers sortants. Ils sont répartis pour près de 80% sur 2 sites : 3 090 m<sup>2</sup> à Boulogne et 2 524 m<sup>2</sup> à Bruxelles.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 s'établissent à 17 979 m<sup>2</sup>, en diminution par rapport à l'année précédente (20 112 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,3 M€.

Les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> vacantes au 31 décembre 2018 sont concentrées sur quatre actifs : Lyon (3 199 m<sup>2</sup> de bureaux-activités), Tremblay-en-France (2 276 m<sup>2</sup> de bureaux-activités), Villeurbanne (1 872 m<sup>2</sup> de bureaux) et Saint-Ouen (1 253 m<sup>2</sup> de bureaux).

## LES TAUX D'OCCUPATION

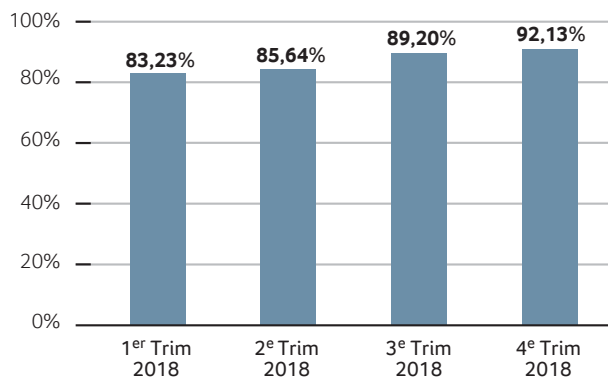
Les taux d'occupation sont calculés sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Calculé au 31 décembre 2018, il s'établit à 89,11%, en augmentation par rapport au 31 décembre 2017 (88,24%). Il est en moyenne de 89,27% sur l'exercice, contre 87,26% l'année précédente.

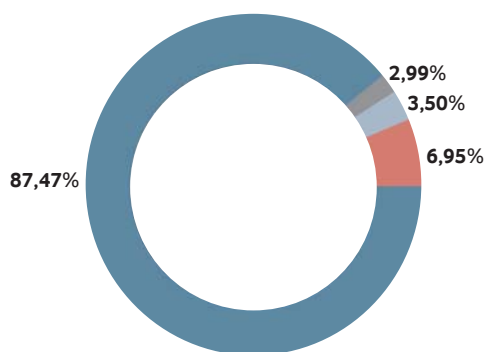
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de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

Il s'établit en nette progression, à 92,13% au quatrième trimestre 2018, contre 88,55% au quatrième trimestre 2017.

### Taux d'occupation financier trimestriel

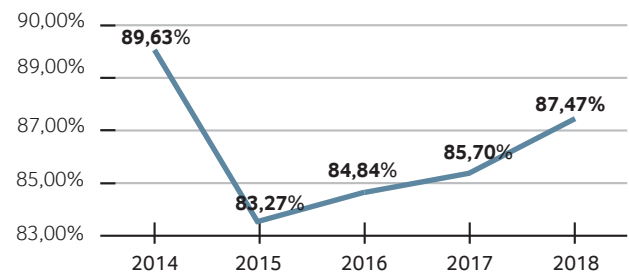


### Décomposition du TOF moyen 2018



■ TOF moyen annuel  
 ■ loyers potentiels (vacance)  
 ■ vacants, sous promesse ou vendus  
 ■ franchises, paliers et remises

### Évolution des taux d'occupation financier moyens annuels sur 5 ans



En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit également une tendance haussière, à 87,47% contre 85,70% l'année précédente.

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

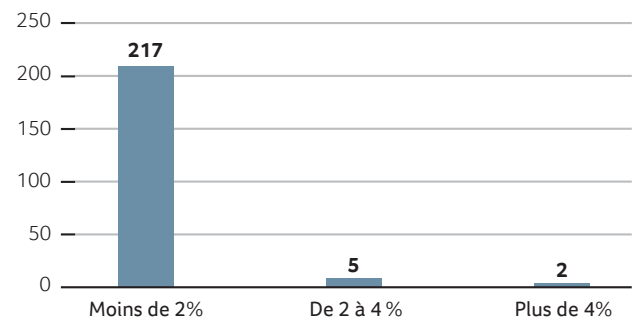
## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, la SCPI compte 224 locataires (247 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 217 locataires représentent chacun moins de 2% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

### Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



## LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2018, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1,7 M€.

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

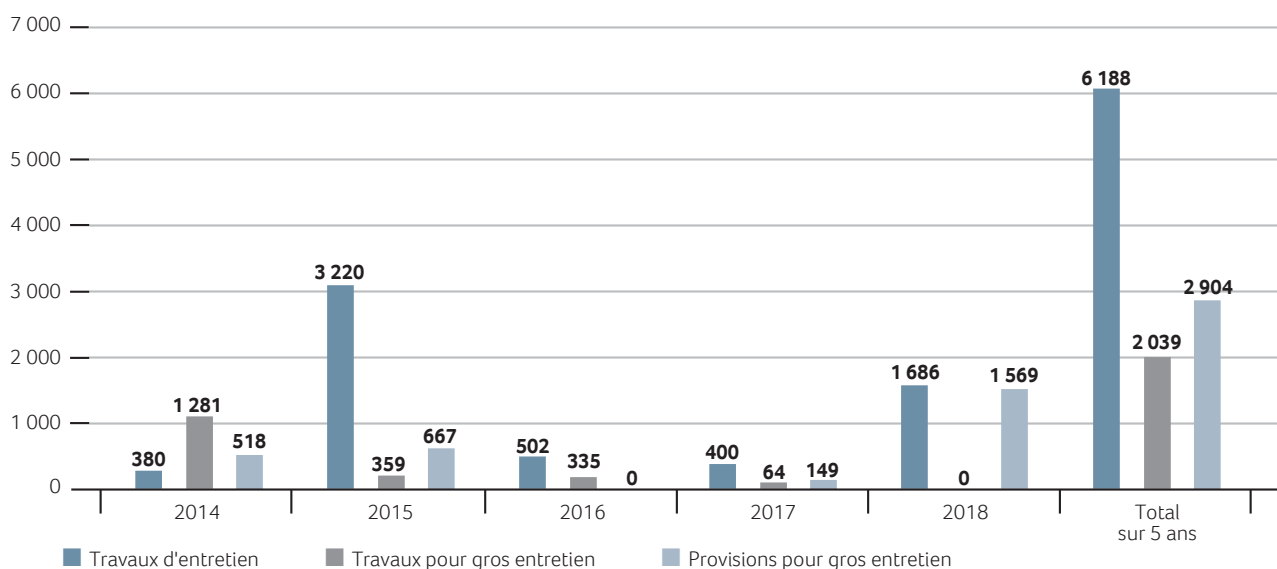
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 686 038 € en 2018 (399 943 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1,2 M€. Il faut toutefois rappeler que l'exercice 2015 a supporté une charge ponctuelle de 3 M€ représentant le coût du chantier de rénovation de l'immeuble Axe-Seine à Issy-les-Moulineaux.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 1 568 682 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2018 un montant total de 1 557 482 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée (64 231 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 407 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 2018, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 2,2 M€, dont 1,8 M€ sur le site de Bruxelles (mise en conformité, ascenseurs, climatisation, ...)

### Travaux et provisions pour gros entretiens (en K€)



## LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 82 445 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 777 640 €, le solde net de l'exercice 2018 est un produit de 695 195 €.

Au 31 décembre 2018, le cumul des provisions est de 1 249 132 €.

## LES PERSPECTIVES

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

C'est ainsi qu'en 2019, la cession pour environ 40 M€ d'une vingtaine d'actifs, en majeure partie vacants, est envisagée selon les conditions de marché.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat de l'année est en augmentation de 2%, les loyers ayant progressé de 9%. Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la distribution par part s'établit à 36,00 €, inchangée depuis 2016. Le taux de distribution se fixe à 4,12% (4,21% avant fiscalité définitive belge), toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 16,26 € par part, et il représente en fin d'exercice près de cinq mois et demi de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 20 833 617 € en augmentation de 2% par rapport à l'exercice précédent (471 K€ en valeur absolue), les loyers progressant de 9% (2,2 M€ en valeur absolue).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 9,00 € durant les quatre trimestres de l'exercice, inchangé depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

Au total, le revenu distribué en 2018 pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier est de 36,00 €, identique aux deux exercices précédents. Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 36,22 €. Le report à nouveau a donc été légèrement renforcé de 0,22 € par part.

Par ailleurs, conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'assemblée générale de juin 2018, un prélèvement de 15,88 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée entre le 2 juillet et le 31 décembre 2018. Cette modalité est utilisée afin d'éviter l'effet de la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 9 573 399 €, soit 16,26 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2018 (contre 9 149 549,46 € soit 15,88 € par part au 31/12/2017).

Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2018 une réserve de 5,4 mois de distribution (5,3 mois à la fin de l'année 2017) qui permet à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, calculé sur les bases des prix constatés sur le marché secondaire organisé et du prix de souscription à compter de la transformation en capital variable, s'établit à 873,71 €, en augmentation de 0,49% par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 0,80%.

Le prix de souscription a été fixé à 875,00 € à compter du 2 juillet 2018. Il n'a pas été modifié durant l'exercice.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a connu une évolution positive de 42% sur 10 ans (depuis le 31/12/2008) et 55% de sur 15 ans (depuis le 31/12/2003).

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

Conséquence de l'augmentation du prix acquéreur moyen de la part sur l'exercice, le taux 2018 de distribution sur la valeur de marché (TDVM) diminue légèrement à 4,12% (4,14% en 2017). Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, ce taux est calculé après imposition à la source des revenus fonciers de source belge qui constitue une fiscalité définitive. Cette dernière représentant une charge de 0,80 € par part, le taux de distribution 2018 retraité de cet impôt serait de 4,21%.

Sur cette base, la « prime de risque » d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) s'établit à 3,53% en 2018.

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2018/prix acquéreur au 31/12/2018) s'établit à 4,11%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2018 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également attractive sur le long terme.

Les taux sont de 9,46% et 7,87% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des principales classes d'actifs : Actions françaises (9,12%), l'Or (5,4%), les Obligations (3,3%), ou le Livret A (1,4%). Seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (12%). Sur 15 ans ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est dépassée que par les Foncières cotées (11,8%) et l'Or (8%).

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

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

## L'évolution du prix de la part (en euros)

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2014	912,67	45,60	874,75	5,21%	19,80
2015	875,00	41,13	874,99	4,70%	11,66
2016	875,00	36,00	875,11	4,11%	13,24
2017	875,00	36,00	869,42	4,14%	15,88
<b>2018</b>	<b>868,84</b>	<b>36,00</b>	<b>873,71</b>	<b>4,12%</b>	<b>16,26</b>

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

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

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

# LE MARCHÉ DES PARTS



Lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2018, les associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont approuvé sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable. La variabilité du capital est effective depuis le 2 juillet 2018. Les capitaux collectés ont augmenté de 3% en 2018, représentant un montant de souscriptions net de 10,9 M€. Dans un souci d'améliorer l'adéquation entre les fonds collectés et les opportunités pour acquérir rapidement des actifs de qualité, le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites à compter du 2 juillet 2018 a été fixé à sept mois.

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2018, les associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont approuvé sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable. Suite à l'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers, la variabilité du capital est effective depuis le 2 juillet 2018.

Sur l'exercice 2018, sous la forme de SCPI à capital variable, 18 321 parts ont été souscrites par 470 associés, soit une collecte brute de 16 030 875 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 10 933 125 €, pour 12 495 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2018, le capital social de la SCPI est de 270 868 240 €, pour un plafond statutaire fixé à 600 000 000 €. Le capital est réparti entre 19 529 associés, composés à hauteur de 79% de personnes physiques et de 21% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 18%. Le plus gros porteur de parts détient 3,88% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 24 200 € (30 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par près de 2.

Le prix de souscription, fixé à 875,00 € à compter du 2 juillet 2018, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Afin de tenir compte des difficultés pour acquérir rapidement des actifs de qualité, le délai de jouissance des nouvelles parts créées à compter de cette date a été fixé à sept mois.

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

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

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

## Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2014 *	Société fermée	479 779	220 698 340	280 508 633
Au 31/12/2015 **	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
Au 31/12/2016	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
Au 31/12/2017	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
<b>Au 31/12/2018 ***</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>588 844</b>	<b>270 868 240</b>	<b>375 940 508</b>

\* L'augmentation de capital ouverte le 16 janvier 2014 a été clôturée le 23 décembre 2014.

\*\* L'augmentation de capital ouverte le 17 février 2015 a été clôturée le 31 décembre 2015.

\*\*\* Transformation en SCPI à capital variable à compter du 2 juillet 2018.

## L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 18 novembre 1987		Capital initial : 152 449,02 euros			Nominal de la part : 460 euros	
	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions *	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ** en euros
2014	220 698 340	84 492 625	479 779	18 210	6 561 275	875,00
2015	265 120 540	84 498 750	576 349	19 887	6 548 653	875,00
2016	265 120 540	-	576 349	19 698	-	875,00
2017	265 120 540	-	576 349	19 557	-	868,84
<b>2018</b>	<b>270 868 240</b>	<b>10 933 125</b>	<b>588 844</b>	<b>19 529</b>	<b>1 243 194</b>	<b>875,00</b>

\* Diminué des retraits réalisés à compter de l'exercice 2018.

\*\* 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.



# LE MARCHÉ DES PARTS

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

### Du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 1<sup>er</sup> juillet 2018 : sous la forme de SCPI à capital fixe

Sur les six confrontations du premier semestre 2018, les volumes de parts échangées et de montants de transaction sont en augmentation de 43% et 42% par rapport au premier semestre 2017. Lors de la dernière confrontation selon les modalités d'une SCPI à capital fixe, le 27 juin 2018, le prix d'exécution s'est fixé à 790,00 €, soit un prix acquéreur de 868,84 €, identique à celui de décembre 2017. Le nombre de parts en vente à l'issue de cette dernière confrontation représentait 0,24% des parts en circulation.

Sur les six confrontations du premier semestre 2018, 4 474 parts ont été échangées représentant un montant de transactions 3 885 347 €.

Ce volume des parts échangées est en nette augmentation de 43% par rapport à celui observé le premier semestre 2017.

En matière de montants de transactions, la tendance est similaire (42%), le prix moyen d'acquisition étant resté relativement stable.

Lors de la dernière confrontation selon les modalités d'une SCPI à capital fixe, le 27 juin 2018, le prix d'exécution s'est fixé à 790,00 €, soit un prix acquéreur de 868,84 €, identique à celui décembre 2017.

Au 30 juin 2018, le nombre de parts en attente de vente s'établissait à 1 409, soit 0,24% des parts, à comparer à la moyenne nationale des SCPI à capital fixe de 0,19% à cette même date.

Calculé sur le nombre de parts en circulation le 1<sup>er</sup> juillet 2018, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 0,80%, à comparer à 1,59% pour l'ensemble des SCPI à dominante bureaux durant le premier semestre 2018.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 108 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 89 662 €, soit 830,20 € par part en moyenne.

### L'évolution des conditions de cessions

(en euros)

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens*	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en euros HT
2014	9 160	2,39%	790	333 323
2015	9 185	1,91%	216	339 457
2016	8 404	1,46%	1 153	308 529
2017	11 050	1,92%	2 533	482 187
<b>du 01/01/2018 au 01/07/2018</b>	<b>4 582</b>	<b>0,80%</b>	<b>1 409</b>	<b>298 848</b>

\* Nombre de parts en attente de confrontation périodique en fin de période.

### Du 2 juillet 2018 au 31 décembre 2018 : sous la forme de SCPI à capital variable

Durant le second semestre 2018, 5 826 parts détenues par 349 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 5 097 750 € en valeur de souscription.

13 associés (personnes physiques) représentent 26% du total des parts retirées.

Signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 32 parts ont été échangées (1 transaction).

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2018, de 1%.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 0,99%.

### 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 retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en euros HT
2014	-	-	-	-
2015	-	-	-	-
2016	-	-	-	-
2017	-	-	-	-
<b>du 02/07/2018 au 31/12/2018</b>	<b>5 858</b>	<b>1,02%</b>	<b>0</b>	<b>20 844</b>

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



## LES COMPTES

### État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées* 31/12/2018	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	356 503 680	425 973 259	379 231 173	424 956 772
Immobilisations en cours	2 410 741	2 410 741	178 229	178 229
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	- 1 557 482		- 343 590	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	81 296 330	80 708 214	43 741 021	43 344 253
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>438 653 270</b>	<b>509 092 214</b>	<b>422 806 833</b>	<b>468 479 253</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	359 211	359 211	619 323	619 323
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	5 774 925	5 774 925	3 752 264	3 752 264
Autres créances	48 533 038	48 533 038	36 774 483	36 774 483
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 249 132	- 1 249 132	- 1 944 327	- 1 944 327
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	5 739 418	5 739 418	6 271 723	6 271 723
<b>TOTAL III</b>	<b>59 157 460</b>	<b>59 157 460</b>	<b>45 473 465</b>	<b>45 473 465</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 1 302 644</b>	<b>- 1 302 644</b>	<b>- 1 451 024</b>	<b>- 1 451 024</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 34 592 288	- 34 592 288	- 29 681 657	- 29 681 657
Dettes d'exploitation	- 60 458 331	- 60 458 331	- 50 148 938	- 50 148 938
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 96 353 263</b>	<b>- 96 353 263</b>	<b>- 81 281 620</b>	<b>- 81 281 620</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	- 463 374	- 463 374	- 521 297	- 521 297
<b>TOTAL V</b>	<b>- 463 374</b>	<b>- 463 374</b>	<b>- 521 297</b>	<b>- 521 297</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>400 994 093</b>		<b>386 477 382</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**</b>		<b>471 433 038</b>		<b>432 149 802</b>

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

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

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## LES COMPTES

### La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	265 120 540		5 747 700	270 868 240
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion*	129 613 745		5 185 425	134 799 170
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	- 35 587 953		- 2 612 934	- 38 200 887
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>- 874 626</b>		<b>5 772 671</b>	<b>4 898 045</b>
<b>Réserves</b>	<b>19 056 127</b>		<b>0</b>	<b>19 056 127</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>9 535 528</b>	<b>- 385 978</b>	<b>290 937</b>	<b>9 440 487</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Résultat de l'exercice	20 362 586	- 20 362 586	20 833 617	20 833 617
Acomptes sur distribution**	- 20 748 564	20 748 564	- 20 700 705	- 20 700 705
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>386 477 382</b>	<b>0</b>	<b>14 516 711</b>	<b>400 994 093</b>

\* Dont Primes de fusion de 29 726 902 €

\*\* Y compris l'acompte versé en janvier 2019

# LES COMPTES

## Compte de résultat au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	26 106 891	23 850 612
Charges facturées	7 336 832	6 975 802
Produit des participations contrôlées	1 818 729	1 476 041
Produits annexes	372 217	849 064
Reprises de provisions pour gros entretiens	189 590	540 669
Reprises de provisions pour créances douteuses	777 640	393 224
Transferts de charges immobilières	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>36 601 899</b>	<b>34 085 412</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 7 336 832	- 6 975 802
Travaux de gros entretiens	0	- 64 231
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 1 686 038	- 399 943
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 1 568 682	- 149 490
Autres charges immobilières	- 1 395 782	- 1 733 337
Dépréciation des créances douteuses	-82 445	-358 561
Dépréciations des titres de participation contrôlés	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>- 12 069 779</b>	<b>- 9 681 364</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>24 532 119</b>	<b>24 404 048</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise de provision d'exploitation	201 200	0
Transferts de charges d'exploitation	3 626 546	454 667
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 827 746</b>	<b>454 667</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	- 4 727 743	- 2 654 212
Charges d'exploitation de la société	- 2 465 764	- 1 314 771
Diverses charges d'exploitation	- 12 003	- 12 011
Dotations aux provisions d'exploitation	- 52 820	- 451 179
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 7 258 330</b>	<b>- 4 432 173</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>- 3 430 584</b>	<b>- 3 977 506</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	3 418	1 325
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 418</b>	<b>1 325</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	- 271 260	- 56 000
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	- 9 281
Dépréciations	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>- 271 260</b>	<b>- 65 281</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>- 267 842</b>	<b>- 63 956</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	- 77	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>- 77</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>- 77</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>20 833 617</b>	<b>20 362 586</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

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 21 juin 2012 autorisant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à recourir à l'endettement, une facilité de caisse a été reconduite pour un montant de 20 000 000 d'euros et ce jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

Durant l'année 2018, la SCPI a acquis des parts dans une nouvelle SCI, racheté des parts dans une SCI existante, et cédé 9 immeubles.

4 actifs sont sous promesses de vente à fin 2018 :

- 58, rue Etienne Dolet à Malakoff
- 60, rue Etienne Dolet à Malakoff
- 88-104, rue Etienne Dolet à Malakoff
- 2, avenue de la Synagogue à Avignon

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE 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 nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

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

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

#### Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 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.

### Provisions 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).

La vente de l'immeuble situé à Saint-Cloud a généré une moins-value de 691 253 euros.

La vente de l'immeuble situé à Metz a généré une moins-value de 388 732 euros.

La vente de l'immeuble situé à Vigneux-sur-Seine a généré une moins-value de 213 676 euros.

La vente de l'immeuble situé à Nanterre a généré une plus-value de 8 536 374 euros.

La vente de l'immeuble situé à Mondeville a généré une moins-value de 25 811 euros.

La vente de l'immeuble situé à Noyelles-Godault a généré une moins-value de 419 555 euros.

La vente de l'immeuble situé à Viry-Châtillon a généré une moins-value de 503 791 euros

La vente de l'immeuble situé à Bobigny a généré une moins-value de 673 155 euros.

La vente de l'immeuble situé à Mareuil-les-Maux a généré une moins-value de 12 929 euros.

### 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 4 916 euros sur l'exercice.

### Ligne de crédit

Une ligne de crédit de 30 000 000 d'euros a été contractée en fin d'année 2017, 2 avis de tirage ont été réalisés pour un montant total de 30 000 000 euros. L'emprunt a fait l'objet d'un CAP : opération de garantie de taux plafond.

Le montant des intérêts de l'année s'élève à 271 250 euros, dont 24 167 euros de commission de non utilisation.

### Frais financiers

La ligne de crédit a généré 271 250 euros d'intérêts dont 24 167 euros de commission de non utilisation.

## Immobilisations locatives

Au 31 décembre 2018

Situations et mouvements	A	B	D	E
Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	379 396 080	2 470	22 729 964	356 668 586
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Garanties locatives	- 164 906	0	0	- 164 906
Immobilisations en cours	178 229	2 232 513	0	2 410 741
<b>TOTAL</b>	<b>379 409 402</b>	<b>2 234 983</b>	<b>22 729 964</b>	<b>358 914 421</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2018

(en euros)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2018	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2018
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	178 229	2 232 513		2 410 741
Autres				
<b>TOTAL</b>	<b>178 229</b>	<b>2 232 513</b>	<b>0</b>	<b>2 410 741</b>



## Actifs immobilisés

Au 31 décembre 2018

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>Immobilisations financières</b>	<b>619 323</b>	<b>0</b>	<b>260 113</b>	<b>359 211</b>
Prêts	399 510	0	260 113	139 398
Dépôts et cautionnements versés	219 813	0	0	219 813
<b>TOTAL</b>	<b>619 323</b>	<b>0</b>	<b>260 113</b>	<b>359 211</b>

## Immobilisations financières contrôlées

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeur comptables	Valeur estimées	Valeur comptables	Valeur estimées
Immeubles	81 080 076	80 545 272	43 405 200	42 997 090
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	216 256	162 942	335 822	347 164
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>81 296 331</b>	<b>80 708 214</b>	<b>43 741 022</b>	<b>43 344 253</b>

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

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

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 2 261 790 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 13 883 768 euros, il est divisé en 13 883 768 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 313 629 parts sociales dans la SCI TOUR PRISMA.

Le capital social de la SCI TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 056 154,40 euros, il est divisé en 46 747 470 parts sociales.

	SCI Placement Ciloger 6 (ex SIMONOP'1)	SCI 129 av. C. de Gaulle	SCI Tour Prisma	Totaux
Année d'acquisition	2015 /2018	2016	2018	
Pourcentage de détention	16,29%	100%	11,37%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix / France	129, avenue Charles de Gaulle 92 - Neuilly-sur-Seine	Tour Prisma 92 - La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	7 928	2 413	2 636	12 977
Prix d'acquisition	25 800 453	31 543 223	29 952 654	81 296 330
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	167 930 000	30 000 000	204 000 000	401 930 000
Actif net réévalué	27 272 843	30 318 112	23 117 259	80 708 214

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2018

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.

### Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Toulouse - Blagnac	31000	Osmose - Zac Andromède	PR	13 044	2014	22 177 035	35 432	22 212 467	22 212 467
Nantes	44000	Technoparc de l'Aubinière - 2, impasse des Jades - Bât 5	PR	749	1991	518 327	17 400	535 727	535 727
		Technoparc de l'Aubinière - 18, impasse des Jades - Bât 14	PR	688	1991	609 796		609 796	609 796
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 2 et 3	PR	1 433	1985	1 250 082	15 135	1 265 217	1 265 217
		87/89, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 4 et 5	PR	1 398	1986	1 067 143	53 888	1 121 031	1 121 031
		95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 6 à 12	PR	2 301	1986	1 433 021	32 210	1 465 230	1 465 230
		81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	1 037	2008	1 575 000	12 738	1 587 738	1 587 738
Paris	75001	336, rue Saint-Honoré	P	1 045	2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
	75004	42, quai Henri IV	P	435	2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
	75014	12, rue de Cabanis	P	945	1987	3 201 429		3 201 429	3 201 429
	75014	31/35, rue Froidevaux	P	1 071	1990	6 511 965		6 511 965	6 511 965
	75016	4, rue de Longchamp	P	390	1988	2 171 706	67 248	2 238 954	2 238 954
Montigny-le-Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 161	1986	1 571 112	252 509	1 823 620	1 823 620
		17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 384	1986	1 680 281		1 680 281	1 680 281
Saint-Cloud	92210	1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF			VENDU LE 18 JUIN 2018		-	823 225
		1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF			VENDU LE 18 JUIN 2018		-	1 219 592
Issy-les-Moulineaux	92130	41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF	4 885	1988	15 830 499	3 422 728	19 253 227	19 253 227
Levallois-Perret	92300	79/83, rue Baudin	IDF	3 142	2014	22 253 000		22 253 000	22 253 000
Malakoff	92240	58, rue Etienne Dolet	IDF	664	1987	1 265 327	3 476	1 268 803	1 268 803
		88/104, rue Etienne Dolet	IDF	3 959	1990	12 672 277	972 956	13 645 233	13 645 233
		60, rue Etienne Dolet	IDF	402	2005	1 000 779		1 000 779	1 000 779
Antony	92160	32, avenue de la Division Leclerc	IDF	621	1993	1 250 082		1 250 082	1 250 082
Noisy-le-Grand	93160	1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris	IDF	6 542	1988	9 487 340	327 563	9 814 903	9 814 903
Saint-Ouen	93400	78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 012	1990	5 737 548	58 996	5 796 544	5 796 544
Créteil	94000	23/27, rue Olof Palme	IDF	4 238	1987	4 863 124	105 659	4 968 783	4 968 783
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>54 546</b>		<b>127 610 271</b>	<b>5 377 938</b>	<b>132 988 208</b>	<b>135 031 025</b>
Villeurbanne	69100	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât B.C.D	PR	5 362	1989	3 603 542	95 308	3 698 850	3 698 850
		109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât E	PR	1 633	1990	1 107 238		1 107 238	1 107 238
Lyon	69008	47/51, rue Audibert Lavirotte	PR	1 773	1990	1 067 143		1 067 143	1 067 143
		9, rue Bataille	PR	2 176	1993	1 524 490	12 854	1 537 344	1 537 344
Bois-d'Arcy	78390	10, avenue Ampère	IDF	1 328	1985	1 067 143		1 067 143	1 067 143
Voisins-le-Bretonneux	78960	19 bis/25, avenue Dugay Trouin	IDF	258	1991	242 072		242 072	242 072
Chilly-Mazarin	91380	17, rue du Parc	IDF	3 869	1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465
Nanterre	92000	16, rue des Peupliers - Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 543	1987	1 448 266	34 995	1 483 261	1 483 261
		21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 610	1987	2 027 572	50 000	2 077 572	2 077 572
		66/78, avenue François Arago	IDF			VENDU LE 26 SEPTEMBRE 2018		-	10 375 350

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



## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Boulogne-Billancourt	92100	13, rue Louis Pasteur	IDF	3 090	1989	11 902 374	660 240	12 562 614	12 562 614
Saint-Ouen	93400	97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 562	1989	1 920 858	624 514	2 545 372	2 545 372
Tremblay-en-France	93200	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869	1990	1 097 633		1 097 633	1 097 633
		ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 571	1990	884 204	68 850	953 054	953 054
Villepinte	93420	66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044	1991	3 145 531	144 528	3 290 060	3 290 060
Roissy-en-France	95700	165, rue de la Belle Etoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 090	1988	3 353 878		3 353 878	3 353 878
<b>TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS</b>				<b>36 778</b>		<b>37 593 374</b>	<b>2 077 326</b>	<b>39 670 700</b>	<b>50 046 051</b>
Paris	75007	11, rue de Grenelle	P	346	1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
	75008	Arcades des Champs-Élysées	P	469	2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P	5 656	2014	49 437 606		49 437 606	49 437 606
<b>TOTAL BUREAUX - COMMERCES</b>				<b>6 471</b>		<b>55 425 067</b>	<b>-</b>	<b>55 425 067</b>	<b>55 425 067</b>
Soissons	02000	27, avenue de Compiègne	PR	1 200	1992	818 143		818 143	818 143
Nice	06000	1, rue Joseph Gazan	PR	331	2001	335 388		335 388	335 388
Marseille	13000	92/94, boulevard Baille	PR	289	2003	262 212		262 212	262 212
Mondeville	14120	Lotissement de l'Etoile - Rue Aristide Boucicaut	PR			VENDU LE 16 OCTOBRE 2018		-	948 633
Angoulême-La Couronne	16400	Zone Chantemerle 2	PR	3 459	2015	4 517 262		4 517 262	4 517 262
Evreux	27000	rue Jacques Monod	PR	1 197	1992	980 254		980 254	980 254
Pont-Audemer	27500	3, impasse des Burets	PR	1 760	2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
Dreux	28100	avenue du Général Leclerc	PR	1 252	1993	1 225 839		1 225 839	1 225 839
Tarnos	40220	Centre Commercial de la Plage - avenue Julien Grimau	PR	1 033	2004	711 000		711 000	711 000
Amilly	45200	70, rue des Aubépines	PR	921	1992	914 694		914 694	914 694
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte Ménéould	PR	1 154	1992	853 715		853 715	853 715
Metz	57000	1/7, rue des Roches	PR			VENDU LE 26 JUIN 2018		-	785 535
Metz-Semecourt	57210	Zac Euromoselle	PR	3 477	2015	5 172 714		5 172 714	5 172 714
Fouquières-lès-Béthune	62232	Parc d'Activités Actipolis - Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595	2003	1 478 755		1 478 755	1 478 755
Noyelles-Godault	62950	avenue de la République	PR			VENDU LE 16 OCTOBRE 2018		-	1 619 833
Perpignan	66000	55, avenue Pierre Cambres	PR	219	2007	292 850		292 850	292 850
Geispolsheim	67118	Centre Commercial La Vigie - rue du 23 novembre	PR	379	1996	884 204		884 204	884 204
Châlon-sur-Saône	71100	7, rue Thomas Dumorey	PR	1 320	1997	655 531		655 531	655 531
Annecy	74000	27/29, rue de la Paix	PR	238	2007	614 003		614 003	614 003
Paris	75014	41/43, rue de l'Ouest	P	235	2000	548 816		548 816	548 816
	75015	20/22, rue Saint-Amand	P	213	2000	274 408		274 408	274 408
Meaux	77100	11, quai Jacques Prévert	IDF	361	2007	610 368		610 368	610 368
Mareuil-lès-Meaux	77100	140, rue Jean Serva	IDF			VENDU LE 16 OCTOBRE 2018		-	1 623 097
Versailles	78000	12, rue du Général Pershing	IDF	485	1999	459 634		459 634	459 634
Poissy	78300	37, boulevard Gambetta	IDF	156	2007	454 625		454 625	454 625
Hyères	83400	15, avenue Ambroise Thomas	PR	187	2007	356 585		356 585	356 585
La Seyne-sur-Mer	83500	382, avenue Auguste Renoir	PR	252	2007	173 888		173 888	173 888
Avignon	84000	2, avenue de la Synagogue 330, avenue Marcou Delanglade	PR	256	2007	500 250		500 250	500 250
			PR	3 685	2015	6 249 440		6 249 440	6 249 440
Avallon	89200	21, rue du Général Leclerc	PR	450	2004	415 000		415 000	415 000

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

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Vigneux-sur-Seine	91270	4, rue de la Fosse Montalbot	IDF			VENDU LE 5 JUILLET 2018		-	868 959
Viry-Châtillon	91170	100, avenue Marmont (RN 445)	IDF			VENDU LE 16 OCTOBRE 2018		-	2 109 683
Courbevoie	92400	33/35, avenue Pasteur	IDF	324	1999	763 770		763 770	763 770
Saint-Denis	93200	7/9, boulevard Carnot	IDF	310	2007	838 425		838 425	838 425
Bobigny	93000	227, avenue de Stalingrad	IDF			VENDU LE 16 OCTOBRE 2018		-	2 111 641
Montreuil	93100	1, avenue du Président Wilson - Centre Commercial Grand Angle	IDF	11 089	2010	62 841 881		62 841 881	63 086 296
Joinville-le-Pont	94340	3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 304	1997	1 371 364		1 371 364	1 371 364
Vitry-sur-Seine	94400	157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238	2001	381 123		381 123	381 123
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>39 369</b>		<b>97 941 140</b>	-	<b>97 941 140</b>	<b>108 252 936</b>
Bruxelles	Belgique	489, avenue Louise	E	14 948	2015	30 476 094	2 470	30 478 564	30 476 094
<b>TOTAL BUREAUX ZONE EURO (Hors France)</b>				<b>14 948</b>		<b>30 476 094</b>	<b>2 470</b>	<b>30 478 564</b>	<b>30 476 094</b>
Bruxelles	Belgique	489, avenue Louise	E			2 070 207		2 070 207	178 229
Lyon	69007	81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR			157 816		157 816	-
		85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 2 et 3	PR			160 102		160 102	-
		95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 6 à 12	PR			6 616		6 616	-
Roissy-en-France	95700	165, rue de la Belle Etoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF			16 000		16 000	-
<b>TOTAL IMMO EN COURS BUREAUX</b>						<b>2 410 741</b>	-	<b>2 410 741</b>	<b>178 229</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>152 112</b>		<b>351 456 687</b>	<b>7 457 734</b>	<b>358 914 421</b>	<b>379 409 402</b>

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

## État des créances et des dettes Au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances			Dettes		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	5 751 787	3 742 652	Emprunt	30 000 000	25 000 000
Charges locatives	23 138	9 612	Intérêts courus sur emprunt	26 917	31 500
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	4 565 371	4 650 157
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>5 774 925</b>	<b>3 752 264</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>34 592 288</b>	<b>29 681 657</b>
Créances fiscales	228 587	36 822	Locataires créditeurs	1 207 062	1 640 349
Fournisseurs débiteurs	0	2 998	Provisions charges locatives	5 145 573	4 037 230
Syndics	45 839 591	35 524 411	Gérants	0	0
Autres débiteurs	2 464 860	1 210 252	Fournisseurs	12 936 402	9 860 255
			Dettes fiscales	4 701 633	3 212 120
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>48 533 038</b>	<b>36 774 483</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>23 990 670</b>	<b>18 749 954</b>
Provisions pour locataires douteux	- 1 249 132	- 1 944 327	Autres dettes d'exploitation	28 271 114	19 675 915
			Associés	8 196 547	11 723 069
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>- 1 249 132</b>	<b>- 1 944 327</b>	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>36 467 661</b>	<b>31 398 984</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>53 058 831</b>	<b>38 582 419</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>95 050 619</b>	<b>79 830 596</b>

## État des provisions Au 31 décembre 2018 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2017	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2018
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Grosses réparations	343 590	165 200	1 568 682	0	189 590	1 557 482
Risques et charges	1 451 024	0	52 820	201 200	0	1 302 644
Créances douteuses	1 944 327	0	82 445	777 640	0	1 249 132
<b>TOTAL</b>	<b>3 738 941</b>	<b>165 200</b>	<b>1 703 947</b>	<b>978 840</b>	<b>189 590</b>	<b>4 109 258</b>

## Provision pour gros entretien Au 31 décembre 2018 (en euros)

Montant provision au 01/01/2018	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	
343 590	165 200	0	1 568 682		189 590	1 557 482
	165 200	1 568 682		189 590		

Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Durée	Montant provision au 31/12/2018
sur 2018	189 590	5	732 882
sur 2019	64 000	4	484 000
sur 2020	54 000	3	245 400
sur 2021	36 000	2	95 200
sur 2022		1	
<b>TOTAL</b>	<b>343 590</b>		<b>1 557 482</b>

## Ventilation des charges

	2018	2017
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros</b>		
Impôts & taxes non récupérables	72 246	186 141
Solde de charges de reddition	6 773	270 423
Charges sur locaux vacants	1 164 606	1 044 464
Travaux - Remise en état	1 686 038	399 943
Charges non récupérables	152 157	232 308
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Dotations pour créances douteuses	82 445	358 561
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>3 164 265</b>	<b>2 491 841</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros</b>		
Impôts & taxes diverses	3 652 437	4 153 977
Charges immobilières refacturables	3 403 865	2 713 577
Autres charges refacturables	280 530	108 247
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>7 336 832</b>	<b>6 975 802</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	19 829	24 300
Honoraires Experts immobiliers	38 189	39 658
Honoraires Dépositaire	53 026	54 591
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	755 164	390 079
Frais de cession des immeubles	759 078	1 503
Autres frais	68 196	165 977
Contribution Economique Territoriales	309 528	232 239
Impôt sur les revenus belges	462 756	406 424
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>2 465 764</b>	<b>1 314 771</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	3	11
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 003</b>	<b>12 011</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
Commissions Gestion Immobilière	2 615 439	2 591 127
Commissions Gestion Administrative	-	-
Commissions sur arbitrages	869 110	63 085
Commissions de souscription	1 243 194	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>4 727 743</b>	<b>2 654 212</b>

## Décomposition des emprunts

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunt à taux fixe</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux variable</b>	<b>30 000 000</b>	-	-	<b>30 000 000</b>
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	30 000 000	-	-	30 000 000
<b>Total</b>	<b>30 000 000</b>	-	-	<b>30 000 000</b>

## Financement 2018

(en euros)

Au 31/12/2018, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	30 000 000,00 €
Montant tiré au 31/12/2018	30 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	247 083,33 €
Commissions de non-utilisation	24 166,66 €

## Engagements hors bilan 2018

(en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse de vente	20 354 000	660 000
<b>Engagements reçus</b>		
Emprunt non utilisé		5 000 000
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Contrat de CAP	30 000 000	30 000 000
Prise en charge de travaux futurs		808 051
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	13 051 760	12 041 558

# LES AUTRES INFORMATIONS



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

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
- Recettes locatives brutes	58,64	66,08%	52,32	66,14%	45,34	90,95%	42,86	92,74%	46,05	82,95%
- Produits financiers avant P.L.	0,30	0,33%	0,03	0,04%	1,76	3,53%	2,56	5,55%	3,17	5,71%
- Produits divers	29,81	33,59%	26,75	33,82%	2,75	5,52%	0,79	1,71%	6,31	11,36%
<b>TOTAL</b>	<b>88,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>79,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>49,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>46,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>55,52</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commissions de gestion	6,12	6,90%	5,31	6,72%	5,74	11,51%	4,50	9,73%	7,96	14,34%
- Commission sur arbitrage	0,03	0,03%	0,37	0,47%	0,13	0,26%	0,11	0,24%	0,26	0,47%
- Autres frais de gestion	27,76	31,28%	26,27	33,21%	2,18	4,38%	2,42	5,24%	4,78	8,62%
- Entretien du Patrimoine	4,07	4,58%	7,23	9,13%	1,46	2,93%	0,81	1,74%	2,93	5,28%
- Charges locatives non récupérables	3,66	4,12%	4,01	5,06%	3,62	7,26%	3,01	6,51%	2,43	4,37%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>41,63</b>	<b>46,92%</b>	<b>43,18</b>	<b>54,59%</b>	<b>13,13</b>	<b>26,35%</b>	<b>10,83</b>	<b>23,46%</b>	<b>18,36</b>	<b>33,08%</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	- 1,87	- 2,10%	0,62	0,79%	- 2,36	- 4,73%	- 0,68	- 1,46%	2,05	3,68%
- Autres	0,51	0,58%	- 0,09	- 0,12%	1,49	2,99%	0,72	1,56%	- 1,12	- 2,01%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>- 1,36</b>	<b>- 1,53%</b>	<b>0,53</b>	<b>0,67%</b>	<b>- 0,87</b>	<b>- 1,73%</b>	<b>0,04</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,93</b>	<b>1,67%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>40,28</b>	<b>45,39%</b>	<b>43,71</b>	<b>55,26%</b>	<b>12,27</b>	<b>24,62%</b>	<b>10,88</b>	<b>23,56%</b>	<b>19,30</b>	<b>34,75%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>48,46</b>	<b>54,61%</b>	<b>35,40</b>	<b>44,74%</b>	<b>37,58</b>	<b>75,38%</b>	<b>35,33</b>	<b>76,44%</b>	<b>36,22</b>	<b>65,25%</b>
- Variation du report à nouveau	2,86	3,23%	- 5,60	- 7,08%	1,58	3,15%	- 0,67	- 1,47%	0,22	0,42%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	45,60	51,38%	41,13	51,99%	36,00	72,22%	36,00	77,91%	36,00	64,85%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	45,49	51,26%	41,13	51,99%	36,00	72,22%	36,00	77,91%	36,00	64,84%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 408 519 parts pour l'exercice 2014, 495 341 pour l'exercice 2015, 572 687 pour l'exercice 2016, 576 349 parts pour l'exercice 2017, et 575 020 parts pour l'exercice 2018.



# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

Au 31 décembre 2018, 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 SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux 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 RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2018, à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (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 : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

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 solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 50 millions d'euros, utiliser, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI, la trésorerie disponible, des facilités de caisse, et des emprunts.

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

Levier selon Méthode Brute	=	111%
Levier selon Méthode Engagement	=	106%

### EXPERTS IMMOBILIERS

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

- expert en évaluation : CREDIT FONCIER EXPERTISE ;
- responsabilité à hauteur de 13,5 M€ maximum.

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



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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE à l'Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2019

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2019

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 2018.

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

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

### ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage engagée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie et accélérée au cours de l'année 2018 pour atteindre 22,3 M€ contre 12,3 M€ en 2017. La société de gestion a systématiquement sollicité notre avis concernant les cessions qui nous ont été présentées. La société de gestion nous a également présenté 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 2018 qui sont développées dans le présent rapport. Nous pouvons remarquer que votre SCPI en 2018 a pris et renforcé des participations minoritaires dans des actifs de grandes importances. Nous constatons une évolution que nous estimons favorable du portefeuille avec de nouveaux actifs plus résilients en contrepartie d'un rendement plus modeste.

### VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DES PARTS

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2018, résultant des expertises réalisées, s'établit à 509,1 M€ contre 468,5 M€ au 31 décembre 2017. Cette forte augmentation est la conséquence à la fois d'une valorisation du patrimoine, mais également d'une collecte net de 11,3 M€. Le surinvestissement s'établit au 31 décembre 2018 à 48,8 M€. Ce surinvestissement a été approuvé et encouragé par votre Conseil de surveillance.

Concernant la valeur du patrimoine, la valeur de réalisation par part au 31 décembre 2018 à 800,61 euros qui s'est appréciée de 6,8% par rapport à l'exercice précédent qui retient toute notre attention. Cette forte valorisation est liée bien entendu à l'augmentation du prix de l'immobilier mais pas seulement, votre conseil a pu constater que les investissements récents et de qualité se sont fortement valorisés.

### RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2018

La distribution annuelle s'est élevée à 36,00 € par part, procurant une rémunération de 4,12% par rapport à la dernière valeur du marché de 2018. La différence avec le résultat de 36,23 € soit 0,23 € a abondé le report à nouveau (RAN).

Votre Conseil de surveillance est soucieux de l'évolution des revenus. Le résultat est en légère augmentation à 36,23 € par part en 2018 contre 35,33 € en 2017 avec un taux d'occupation financier également en légèrement amélioration. Ce résultat replacé dans le contexte général reflète les pressions du marché locatif depuis une dizaine d'années. Le décrochage du résultat pour votre SCPI se situe en 2015 par rapport à 2014. Le résultat 2018 semble nous indiquer une stabilisation des rendements locatifs sur le palier atteint pour votre SCPI.

Evolution du résultat depuis 2014

2014	2015	2016	2017	2018
48,46 €	35,40 €	37,58 €	35,33 €	36,23 €

Le Conseil de surveillance reste également très attentif au Taux d'Occupation Financier qui a été en moyenne de 87,5% sur l'année 2018 contre 85,7% sur l'année 2017. L'amélioration de la situation locative est au centre de nos préoccupations. Nous ne pouvons toujours pas nous satisfaire du taux d'occupation qui reste encore trop faible. Il est à noter que les franchises de loyers qui sont nécessaires dans le contexte actuel dégradent de 3% le taux d'occupation financier. Mais la lente amélioration de ce taux d'occupation depuis un plus bas de 83,3% en 2015 est un signe positif de redressement de la SCPI. Ce n'est que par une amélioration de la situation locative que notre société retrouvera du résultat.

La société de gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour améliorer la situation, entre autre par la poursuite du plan d'arbitrage, que nous avons approuvé.

### PROJETS de RÉSOLUTIONS

L'ensemble des documents, et des résolutions, qui vous sont présentés dans le rapport annuel ont été débattu lors de la réunion préparatoire du 4 mars 2019. Les résolutions présentées ont été approuvées par votre Conseil.

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

**Jacques MORILLON**

Président du Conseil de surveillance

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### *Référentiel d'audit*

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

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

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. 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 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. 441-4 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 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 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 ou de cesser son activité.

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

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

### 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 23 mai 2019

Le Commissaire aux comptes

**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD    Virginie GAITTE**



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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

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

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

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

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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisé de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice.

#### CONVENTION DE SUIVI DE PARTICIPATION

Une convention a été conclue le 16 mars 2018 entre AEW Ciloger et ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION relative au suivi de la participation SCI SIMONOP'1. La SCPI versera à AEW Ciloger une commission de participation de 2% HT des produits locatifs encaissés par la participation. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 15 670 €.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

- une commission de souscription, fixée à 7,75% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 1 243 194 € ;
- une commission de gestion fixée à 8% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 2 599 769 € ;
- une commission d'arbitrage fixée à 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 150 178 € ;
- une commission de réinvestissement représentant 2% hors taxes 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 2018, cette commission s'élève à 718 932 €.

Paris-La Défense, le 20 mai 2019

Le Commissaire aux comptes

**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD    Virginie GAITTE**

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2019

## ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018
2. Affectation du résultat
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Distribution des plus-values immobilières
8. Prélèvement sur la prime d'émission
9. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2018
10. Quitus à donner à la société de gestion
11. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine
12. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'emprunt
13. Pouvoirs en vue des formalités

## LES RÉOLUTIONS

### Première résolution

Après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés.

### Deuxième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 20 833 616,60 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 9 149 549,46 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 290 937,48 € conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 30 274 103,54 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 20 700 705,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de : 9 573 398,54 €.

### Troisième résolution

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

### Quatrième résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur nette comptable, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion et qui ressort à 400 994 092,87 €, soit 680,99 € 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 471 433 037,67 €, soit 800,61 € 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 551 596 518,58 €, soit 936,74 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée générale décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 1 euro par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

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

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2019.



#### **Huitième résolution**

L'Assemblée générale, conformément à l'article 7.2 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2019, d'un montant de 16,26 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2018.

#### **Neuvième résolution**

L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2018 à la somme de 270 868 240 €.

#### **Dixième résolution**

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

#### **Onzième résolution**

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

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### **Douzième résolution**

L'Assemblée générale autorise la Société de Gestion, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 30% de la valeur de réalisation de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

Cette autorisation annule et remplace à compter de ce jour l'autorisation de recours à l'endettement donnée par l'Assemblée générale de la SCPI en date du 20 juin 2014 dans le cadre de la 5<sup>ème</sup> résolution et restera en vigueur jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée générale.

#### **Treizième 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.



Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.  
Conception-réalisation : **Apaloza**  
Mai 2019







**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.

## **AEW Ciloger**

**Société de gestion de portefeuille**

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

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

**Siège social :**

22, rue du Docteur Lancereaux -75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

service-clients@eu.aew.com

**www.aewciloger.com**

Signatory of:

