



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT  
ANNUEL  
2022

**ATOUT PIERRE  
DIVERSIFICATION**

SCPI À PRÉPONDÉRANCE  
BUREAUX



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **Président :**

Monsieur Jacques MORILLON

#### **MEMBRES DU CONSEIL**

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

### **COMMISSAIRE AUX COMPTES**

#### **Titulaire :**

DELOITTE ET ASSOCIÉS,  
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD  
et Madame Virginie GAITTE

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

JONES LANG LASALLE

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## 01

### RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	19
Le marché des parts	21

## 02

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 23

Les comptes	23
L'annexe aux comptes annuels	26

## 03

### LES AUTRES INFORMATIONS 37

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	37
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	38
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	39
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	44
Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	47

## 04

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 51

## 05

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 52

## 06

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 54

Le rapport sur les comptes annuels	54
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	56

## 07

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2023 57

Ordre du jour	57
Les résolutions	57

# RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL

### Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis. Toutefois, le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Avec plus de la moitié des volumes investis (17 Mds€), les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée. Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m<sup>2</sup>, sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Toutefois, la dynamique de la demande en Île-de-France, notamment sur les surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, risque d'être enrayée par la dégradation des perspectives économiques.

Le taux de vacance moyen de la région parisienne se fixe à 7,2 %, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur La Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne. Par répercussion, les valeurs locatives continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. Par contre, le différentiel de loyers entre Paris et le reste de l'Île-de-France s'amplifie du fait de la stabilisation des valeurs, notamment dans les zones à vacance élevée. La dichotomie est similaire sur les loyers économiques avec des mesures d'accompagnement en baisse dans Paris (moins de 17 % du loyer facial) tandis qu'elles atteignent 30 % sur les marchés sur-offreurs. En moyenne en Île-de-France, les mesures d'accompagnement atteignent 25 %.

À noter que le secteur de la logistique est resté attractif, représentant 18 % de l'investissement, soit près de 6 Mds€, montant équivalent à 2021. Les taux prime sont en hausse et s'établissent entre 4 % et 4,25 %.

► Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022 (+3,1 %). Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les montants investis en commerce ont néanmoins augmenté de 76 % par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15 % des volumes, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

En moyenne au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60 pdb, à 3,85 %, 4,60 % et 3,85 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %.

La décompression moyenne a été plus modérée sur les centres commerciaux. On relève une décompression de 30 pdb sur l'ensemble des marchés en régions (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90 %. En région parisienne, le taux prime reste stable à 4,50 %.

En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) est passé de 2,2 % en 2021 à 5,3 % en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant un an du plafonnement de l'indice. L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2 % dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.

► En 2022, 5,7 Mds€ ont été investis en bureaux en Belgique, contre 2,2 Mds€ en 2021. Le marché de Bruxelles en représente à lui seul 73 %. Le taux de rendement prime se décompresse pour atteindre 4,15 % (-65 pdb sur un an). Le taux de vacance à Bruxelles passe de 8,1 % à 7,4 % à fin 2022. La tendance sera de nouveau haussière en 2023 du fait de nouvelles livraisons et libérations prévues. Si le loyer prime reste stable à 330 €/m<sup>2</sup>/an, il pourrait progresser jusqu'à 350 €/m<sup>2</sup>/an d'ici 2027 du fait des nouvelles références d'offres.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€). Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.





- ▶ En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION sont restées contenues.
  - En 2022, quatrième exercice complet sous la forme d'une SCPI à capital variable, les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 14 %, représentant un montant de souscriptions net de 90,7 M€. Le prix de souscription, fixé à 900,00 € le 1<sup>er</sup> mai 2019, n'a pas été modifié durant l'exercice.
  - Les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec la cession d'un actif de bureaux pour un montant de 4,55 M€. Cette cession a dégagé une plus-value conséquente de 2,5 M€.
  - Compte tenu de l'arbitrage et de la collecte réalisés en 2022, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose à la fin de l'exercice d'un solde à investir de 90 755 196 €. Trois investissements qualitatifs en bureaux et commerces sont à un stade d'étude avancé et devraient permettre d'absorber ce solde à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023.
  - Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est réparti sur 82 sites et rassemble 240 locataires sur une superficie avoisinant 182 000 m<sup>2</sup>. Il est composé à 66 % d'immeubles de bureaux ou à dominante bureaux, et est localisé à 95 % en France et à 5 % en zone euro (Bruxelles/Belgique).
  - Face aux incertitudes économiques, à la hausse de l'inflation, des taux d'intérêt et des coûts de la dette, le marché immobilier connaît un net ajustement des prix à la baisse. La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu par ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION suit cette tendance de marché, à 661 M€ en diminution de 4 % à périmètre constant. 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.
- L'activité locative est restée très active avec près de 15 700 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers se maintiennent, proches respectivement de 89 % et 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.
- Le résultat de l'année est en augmentation de 6 % (+1,5 M€). Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la distribution par part s'établit à 36,00 €. Le taux de distribution se fixe à 4,07 % (avant fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés), toujours notable dans l'environnement économique et financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est de 16,68 € par part, et il représente en fin d'exercice 5,6 mois de distribution courante.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 5,53 % sur dix ans et 8,10 % sur quinze ans. Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux de l'Or (7,4 %), des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW



## LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

### CHIFFRES CLÉS

Année de création :  
**1987**

Terme statutaire :  
**2086**

Nombre d'associés :  
**26 824**

Nombre de parts :  
**985 246**

Capital social :  
**453 213 160 €**

Capitaux propres :  
**718 520 326 €**

Capitaux collectés :  
**731 761 558 €**

Ratio dettes et  
autres engagements :  
**3,12 %**

Prix de souscription  
de la part :  
**900,00 €**

Capitalisation au prix  
de souscription :  
**886 721 400 €**

Valeur de retrait  
de la part :  
**830,25 €**

Parts en attente  
de retrait :  
**Néant**

### PATRIMOINE

Nombre d'immeubles :  
**82** (dont 81 en France)

Nombre de baux :  
**240**

Surface :  
**182 090 m<sup>2</sup>**

Taux moyen annuel  
d'occupation financier :  
**88,71 %**

Taux d'occupation  
financier  
4<sup>e</sup> trimestre 2022 :  
**89,32 %**

Taux moyen annuel  
d'occupation physique :  
**85,71 %**

Taux d'occupation  
physique au 31/12/22 :  
**86,23 %**

### COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité  
immobilière en 2022 :

**44 752 144 €**

► dont loyers :  
**28 186 008 €**

► dont produits  
des participations  
financières  
contrôlées :  
**4 819 667 €**

Résultat de l'exercice :  
**26 894 603 €**

► soit **30,73 € par part**  
(calculé sur un nombre  
de parts corrigé)

Revenu distribué :  
**31 513 680 €**

► soit **36,00 € par part**

► soit **36,64 € brut**  
par part avant

impositions  
françaises ou  
étrangères payées  
par la SCPI pour le  
compte des associés  
(pour une part  
en jouissance  
au 1<sup>er</sup> janvier 2022)

### INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité  
interne 5 ans  
(2017-2022) :  
**3,40 %**

Taux de rentabilité  
interne 10 ans  
(2012-2022) :  
**5,53 %**

Taux de rentabilité  
interne 15 ans  
(2007-2022) :  
**8,10 %**

Taux de rentabilité  
interne 20 ans  
(2002-2022) :  
**8,85 %**

Taux de distribution  
2022 :  
**4,07 %**

(avant impositions  
françaises ou étrangères  
payées pour le compte  
des associés)

► **moyenne nationale**  
**2022 SCPI dominante**  
**Bureaux**  
**4,20 %**

► **moyenne nationale**  
**2022 SCPI Immobilier**  
**d'entreprise**  
**4,53 %**

Variation du prix  
de souscription :  
**0,00 %**

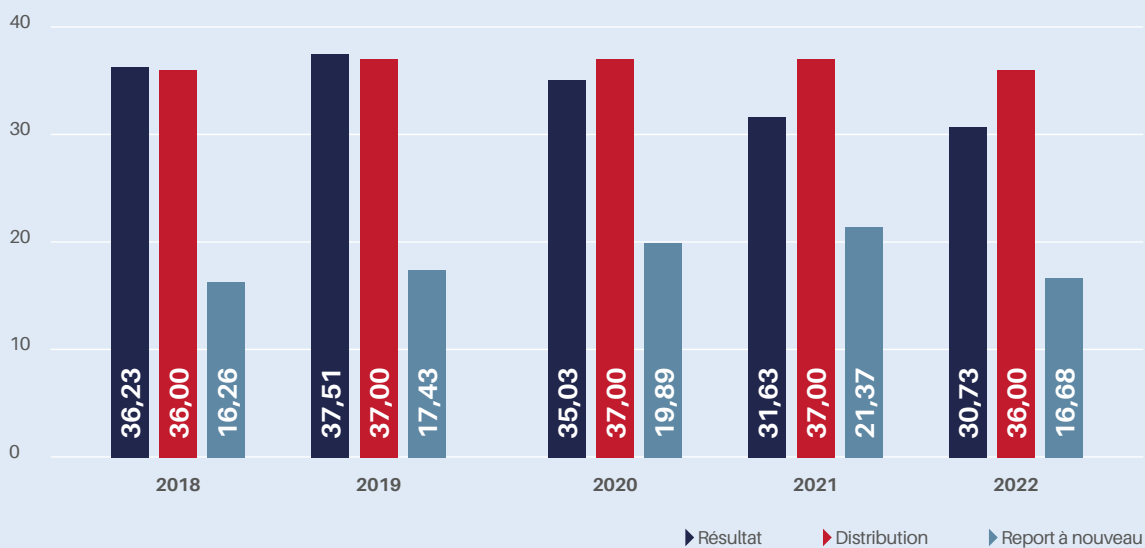


### VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	718 520 326	729,28	1,26 %
Valeur vénale/expertise	660 828 224	670,72	-13,70 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>776 093 072</b>	<b>787,72</b>	<b>-3,44 %</b>
Valeur de reconstitution	893 409 070	906,79	-4,37 %

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

(en €/part depuis 5 ans)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION a vocation à investir de manière directe ou indirecte dans :

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

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

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

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

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

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

Ces facultés ouvrent à ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 17 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite de 30 % de la valeur de réalisation d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION (soit 216,45 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 2 juin 2022).

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

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

La SCPI promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

Elle s'inscrit dans une démarche « Best in Progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG).

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION / 2.A. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information d'ATOOUT PIERRE DIVERSIFICATION consultable sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2022 de 82 immeubles pour une superficie de 182 090 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 54 % en Île-de-France, 22 % en province, 19 % à Paris et 5 % en Belgique (Bruxelles).

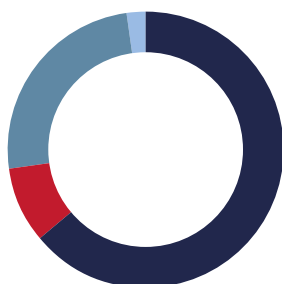
Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 64 %, de murs de commerces pour 34 % et de locaux industriels pour 2 %.

Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct à hauteur de 79 % et cinq immobilisations financières contrôlées à hauteur de 21 % (détention indirecte).

### RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

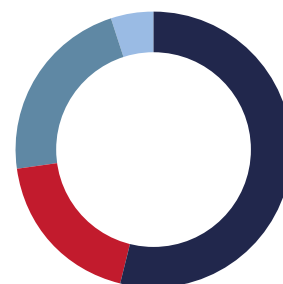
- 64 % Bureaux
- 9 % Centres commerciaux
- 25 % Commerces
- 2 % Industriel



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 54 % Île-de-France (hors Paris)
- 19 % Paris
- 22 % Province
- 5 % Zone euro (Belgique)



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
2018	30,0	37,6	-48,8
2019	23,2	99,0	10,1
2020	-	98,6	-32,3
2021	7,9	25,8	11,6
2022	4,6	-	90,8
<b>TOTAL</b>	<b>65,6</b>	<b>216,90</b>	<b>-</b>

## LES CESSIONS

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 en 2022. Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis, durant l'exercice, de finaliser la cession d'un actif non stratégique pour un prix de vente de 4 550 000 €, supérieur de 133 % à sa dernière valeur d'expertise.

### NANTERRE (92) : 16, RUE DES PEUPLIERS

Il s'agit de bureaux de 1 543 m<sup>2</sup>, acquis en 1987. L'acte de vente a été signé le 13 décembre 2022, pour un prix net vendeur de 4,55 M€, supérieur de 133 % à la dernière expertise (au 31 décembre 2021).

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 2 521 159 €, soit +170 % par rapport au prix de revient comptable (1 483 261 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 21 733 € et d'un impôt sur les plus-values de 319 131 €.

Au 31 décembre 2022, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 2 902 401 € (387 208 € fin 2021), soit 2,95 € par part créée.

## LES ACQUISITIONS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION disposait d'un solde à investir de 11 643 119 €.

Aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice. En liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, la Société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, de nature à conforter le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

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

## LIVRAISON

Le 17 décembre 2020, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION et une autre SCPI gérée par AEW ont acquis conjointement en VEFA, par le biais d'une SCI et à parité, l'immeuble de bureaux « Clarity » pour un montant acte en mains de 106 M€.

Livré le 3 juin 2022, l'actif est stratégiquement localisé dans la commune de Boulogne-Billancourt (92), à la sortie du métro. Il développe plus de 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 7 niveaux, agrémentés de nombreux espaces verts et terrasses, et dispose de 140 parkings. À l'issue d'une restructuration lourde, l'immeuble est certifié BREEAM niveau Excellent et a obtenu le label Wired Score niveau Silver.

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



## L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>689 807 487</b>	<b>90 737 100</b>	<b>780 544 587</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	387 208	2 515 193	2 902 401
+ Divers (CC)	-	-	-
- Commissions de souscription	-44 871 576	-7 933 716	-52 805 293
- Achat d'immeubles	-595 973 649	-245 085	-596 218 734
- Titres de participations contrôlées	-130 264 380	-6 220 000	-136 484 380
+ Vente d'immeubles	119 844 649	1 483 261	121 327 910
- Frais d'acquisition	-28 157 459	8 991	-28 148 467
- Divers <sup>[1]</sup>	870 839	1 281 023	-410 184
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>11 643 119</b>	<b>79 064 722</b>	<b>90 707 841</b>

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

Compte tenu de l'arbitrage et de la collecte réalisés en 2022, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose à la fin de l'exercice d'un solde à investir de 90 707 841 €.

Trois investissements qualitatifs en bureaux et commerces sont à un stade d'étude avancé et devraient permettre d'absorber ce solde à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un montant maximum de 30 % de la valeur de réalisation de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (soit 216,45 M€ au 31 décembre 2021), en contractant des emprunts, en souscrivant des contrats de couverture de taux, en donnant toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, en assumant des dettes ou en procédant à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables.

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

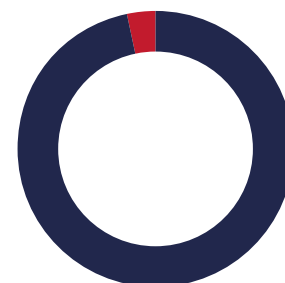
Une ligne de crédit a été mise en place à effet du 28 novembre 2019, avec une décomposition en deux tranches (15 M€ et 35 M€). Soit un montant total de 50 000 000 € sur une durée de 5 ans, prorogeable d'un an deux fois.

Au 31 décembre 2022, aucun tirage n'est réalisé sur le crédit, contre 27 M€ à la clôture de l'exercice 2021.

Le montant des intérêts de l'exercice est créditeur à 29 267 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 398 378 €.

### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

- **96,88 %**  
Valeur de réalisation
- **3,12 %**  
Emprunts bancaires



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

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

par

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

Au 31 décembre 2022, le ratio est de 3,12 %. Il correspond à des emprunts bancaires en quote-part de 15 M€ dans la SCI Clarity (immeuble de bureaux Clarity à Boulogne-Billancourt) et de 10 M€ dans la SCI PLACEMENT CIOLOGER 8 (immeuble Iceberg à Lyon), pris en considération par transparence.





## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société JONES LANG LASALLE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 12 juin 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par votre SCPI, conformément à la loi, 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 :**  
**474 891 936 €**

**Coût historique des parts  
de sociétés contrôlées :**  
**136 484 380 €**

**Valeur comptable nette :**  
**611 376 316 €**

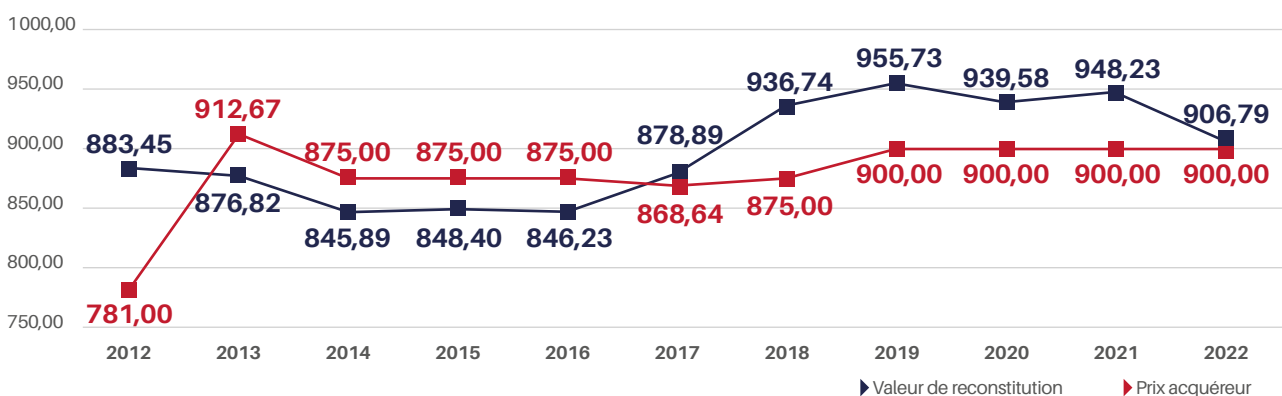
**Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :**  
**660 828 224 €**

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	474 891 936	-	-
Provisions pour gros entretien	-2 772 300	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	136 484 380	119 642 224	125 624 335
Autres éléments d'actifs	109 916 310	115 264 848	115 264 848
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	541 186 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	583 280 685
Commission de souscription théorique	-	-	69 239 203
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>718 520 326</b>	<b>776 093 072</b>	<b>893 409 070</b>
Nombre de parts	985 246	985 246	985 246
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>729,28</b>	<b>787,72</b>	<b>906,79</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2022 (900,00 €) est inférieur de 0,75 % à la valeur de reconstitution par part (906,79 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2022 (830,25 €) est supérieure de 5,4 % à la valeur de réalisation par part (787,72 €).

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART SUR 10 ANS (AU 31/12, EN €)



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 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE HORS DROITS / PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Bureaux	179 593 455	198 351 000	10,44	213 134 768	212 010 000	-6,44	198 351 000	212 010 000	-6,44
Bureaux - Activités	33 952 050	40 900 000	20,46	43 909 959	44 100 000	-7,26	40 900 000	42 150 000	-2,97
Bureaux - Commerces	55 438 565	88 250 000	59,19	94 873 912	88 480 000	-0,26	88 250 000	88 480 000	-0,26
Commerces	171 411 594	176 812 000	3,15	189 642 045	177 254 000	-0,25	176 812 000	177 254 000	-0,25
Bureaux - Zone euro	31 354 728	36 873 000	17,60	41 720 000	38 410 000	-4,00	36 873 000	38 410 000	-4,00
Immobilisations en cours - Bureaux	3 141 544	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT</b>	<b>474 891 936</b>	<b>541 186 000</b>	<b>13,96</b>	<b>583 280 685</b>	<b>560 254 000</b>	<b>-3,40</b>	<b>541 186 000</b>	<b>558 304 000</b>	<b>-3,07</b>
Bureaux	110 261 041	90 435 448	-17,98	94 957 220	98 138 312	-7,85	90 435 448	98 138 312	-7,85
Commerces	26 223 338	29 206 776	11,38	30 667 115	29 024 055	0,63	29 206 776	29 024 055	0,63
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES</b>	<b>136 484 380</b>	<b>119 642 224</b>	<b>-12,34</b>	<b>125 624 335</b>	<b>127 162 367</b>	<b>-5,91</b>	<b>119 642 224</b>	<b>127 162 367</b>	<b>-5,91</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>611 376 316</b>	<b>660 828 224</b>	<b>8,09</b>	<b>708 905 020</b>	<b>687 416 367</b>	<b>-3,87</b>	<b>660 828 224</b>	<b>685 466 367</b>	<b>-3,59</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 2022, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (79 % de la valeur vénale) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 21 %).

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

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

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

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

- ▶ 16,29 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 6 » (ex-SCI SIMONOP) comprenant 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix. Ils sont situés à Aix-en-Provence, Vienne, Courbevoie, Carcassonne, Lyon Croix-Rousse, Herblay, Nice, Poitiers, Rueil-Malmaison, Strasbourg et Vannes ;
- ▶ 100 % dans la Société Civile Immobilière « 129, av. Charles de Gaulle » comprenant 1 immeuble de bureaux à Neuilly-sur-Seine ;
- ▶ 11,37 % dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant 1 tour de bureaux à La Défense ;
- ▶ 50 % dans la Société Civile Immobilière « BOULOGNE CLARITY » comprenant 1 immeuble de bureaux à Boulogne-Billancourt (livré en juin 2022) ;
- ▶ 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 8 » comprenant l'immeuble de bureaux « L'Iceberg » à Lyon.

	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI 129, AV. CHARLES DE GAULLE	SCI PLACEMENT CIOGER 6	SCI TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CIOGER 8	TOTAUX
Année d'acquisition	2020	2016	2015 & 2018	2018	2021	-
Pourcentage de détention	50 %	100 %	16,29 %	11,37 %	50 %	-
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux Boulogne	Immeuble Neuilly-sur-Seine	Monoprix	Tour Prisma La Défense	79, cours Vitton Lyon 69006	-
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux	Bureaux	-
Surface en m <sup>2</sup>	3 782	2 413	7 929	2 636	2 635	19 395
Coûts d'acquisition	38 470 000	32 355 672	27 633 038	24 997 247	16 000 000	139 455 957
Dettes levées (100 %)	30 000 000	-	-	-	20 000 000	50 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	94 000 000	29 100 000	178 310 000	133 500 000	46 000 000	480 910 000
Actif net réévalué	32 087 234	29 630 414	29 206 776	15 400 173	13 317 627	119 642 224

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 baisse de 3,9 % (-26,6 M€), à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 0,8 %.

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, pour les actifs détenus **directement**, enregistre une baisse annuelle de 3,07 % à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice).

La baisse est de 6 % pour les actifs hexagonaux à prépondérance bureaux, 4 % pour les bureaux situés en Belgique, 3 % pour les immeubles bureaux/activités et 0,2 % pour les commerces et immeubles mixtes (bureaux/commerces).

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 119,6 M€ et diminue de 6 % sur l'exercice 2022 à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 660,83 M€, en diminution à périmètre constant de 3,6 % (-24,6 M€).

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 8 % et 16 % à leur prix de revient.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- ▶ 10 actifs sur 82 représentent 60 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- ▶ 7 actifs représentent chacun plus de 5 % ou plus de la valeur globale du patrimoine. L'actif situé Place des Cordeliers

à Lyon est loué à l'enseigne Monoprix et l'actif situé Cours Vitton à Lyon est loué au groupe Implid. Tous les autres actifs sont divisés et loués à plusieurs locataires. Par exemple, le centre commercial Grand Angle, qui représente 9 % de la valeur du patrimoine, dispose d'une trentaine de locataires.

## RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE

- 12 % 2/4/6, boulevard Poissonnière - 75009 Paris
- 9% Centre commercial Grand Angle - Montreuil (93)
- 7 % SCI Boulogne Clarity - 221 bis, boulevard Jean-Jaurès - Boulogne-Billancourt (92)
- 6 % Place des Cordeliers - Lyon (69)
- 5 % 489, avenue Louise - Bruxelles
- 5 % 41, rue Camille Desmoulins - Issy-les-Moulineaux (92)
- 5 % 25, avenue Carnot - Massy (91)
- 4 % 129, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)
- 4 % 2, avenue Louis Armand - Herblay (95)
- 3 % 79, cours Vitton - Lyon (69)
- 3 % 79, rue Baudin - Levallois-Perret (92)
- 3 % 1, rue Victor Basch - Massy (91)
- 3 % 13, rue Louis Pasteur - Boulogne-Billancourt (92)
- 31 % Autres immeubles



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative est restée très active avec près de 15 700 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers se maintiennent, proches respectivement de 89 % et 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

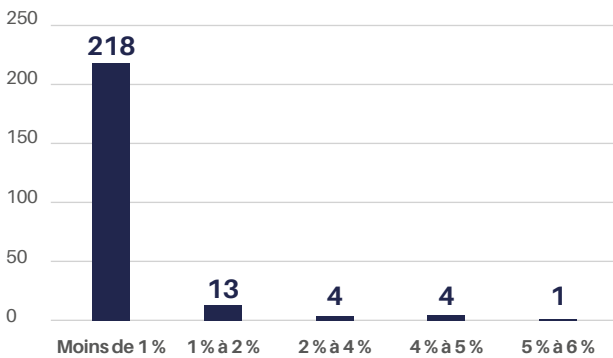
Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 33 005 674 € contre 32 692 261 € l'exercice précédent (+0,95 %), soit +313 k€.

Les produits des SCI détenues ont progressé de 155 k€ (+3 %), compte tenu notamment des bureaux à Boulogne-Billancourt (immeuble Clarity) livrés en cours d'exercice.

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont quant à eux augmenté de 158 k€ (+1 %).

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS EN POURCENTAGE DU MONTANT HT DES LOYERS FACTURÉS



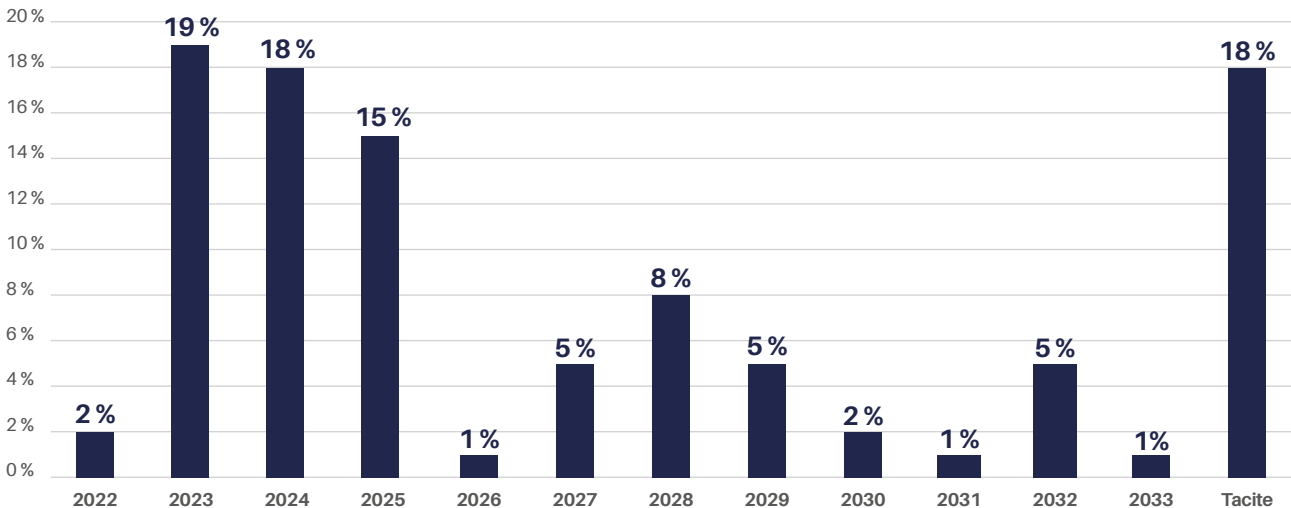
Au total, au 31 décembre 2022, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION compte 240 baux (234 en 2021) : 220 en France et 20 en Belgique.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 218 locataires (214 en 2021) représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 40 % des loyers.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement 35 % des loyers. Le principal locataire représente 9 % des loyers mais répartis sur 10 baux/sites.

### POURCENTAGE DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES

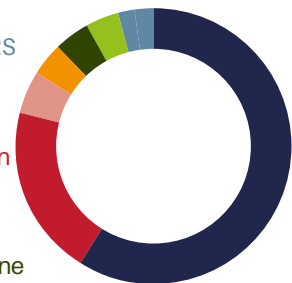


Au 31 décembre 2022 :

- ▶ 20 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- ▶ la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2025 ;
- ▶ 14 % loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- ▶ 14 % loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2029 et au-delà.

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

- 59 % Bureau
- 20 % Alimentation, restauration
- 5 % Culture, cadeaux, loisirs
- 4 % Services
- 4 % Équipement de la personne
- 4 % Industriel
- 2 % Beauté, hygiène, santé
- 2 % Équipement du ménage



## TAUX D'OCCUPATION

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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 89,32 % pour le quatrième trimestre 2022, en très légère baisse par rapport au quatrième trimestre 2021 (89,66 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2022 ressort à 88,71 %, également en régression par rapport à 2021 (90,69 %).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui en progression à la fin de l'exercice, à 86,23 % contre 86,43 % en début d'année. En moyenne annuelle, il s'établit à 85,71 % (86,48 % en 2021).

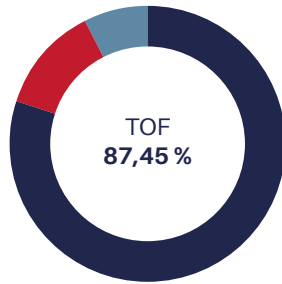
Les taux d'encaissement des loyers des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 96,97 % et 94,95 %.

## DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Calculé et présenté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon la méthodologie ASPIM 2021.

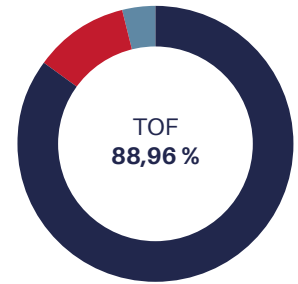
### 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022

- **80,08 %** Locaux occupés
- **12,55 %** Vacance
- **7,37 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire



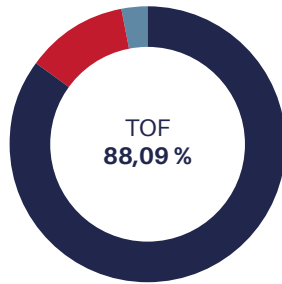
### 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022

- **85,22 %** Locaux occupés
- **11,04 %** Vacance
- **3,74 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire



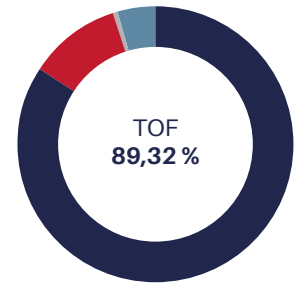
### 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022

- **85,19 %** Locaux occupés
- **11,91 %** Vacance
- **2,90 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire



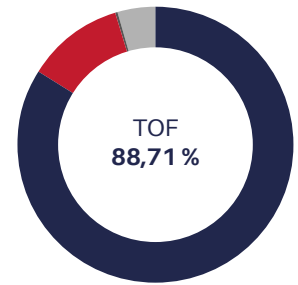
### 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022

- **84,37 %** Locaux occupés
- **10,68 %** Vacance
- **0,61 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **4,34 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire



## DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2022

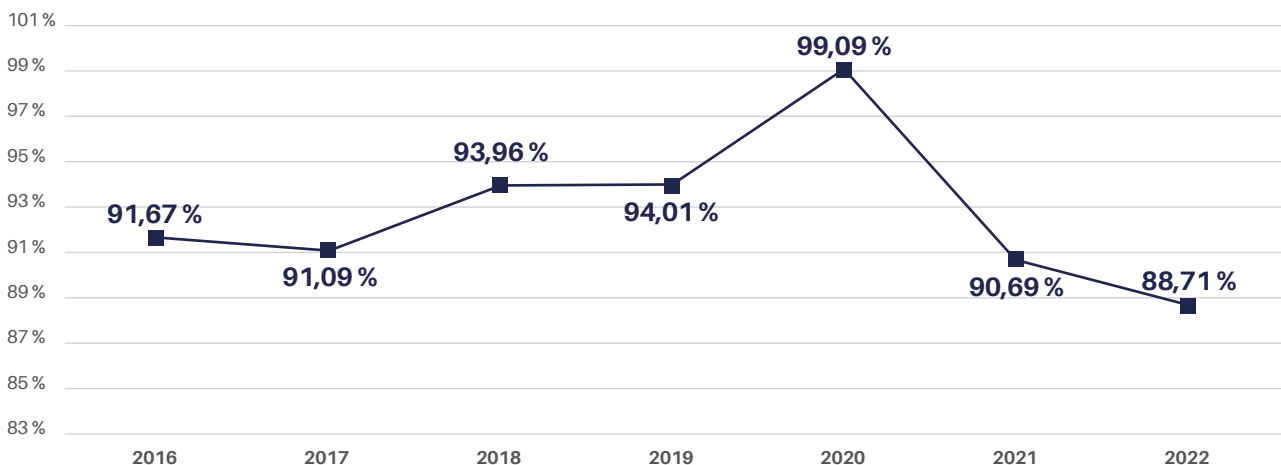
- **84,03 %** Locaux occupés
- **11,29 %** Loyers potentiels
- **0,21 %** Loyers potentiels sous mise à disposition
- **0,15 %** Loyers potentiels sous promesse
- **4,31 %** Franchises, remises





## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL

Taux d'occupation moyens annuels calculés selon la méthodologie ASPIM 2021.



De 2016 à 2021 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

## LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

La cession et la livraison de patrimoine durant l'exercice ont fait passer la surface totale gérée à 182 090 m<sup>2</sup> contre 179 813 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2021 (+1 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 4 %.

L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde négatif de 2 179 m<sup>2</sup> entre les libérations (13 138 m<sup>2</sup>) et les relocations (10 959 m<sup>2</sup>).

Ce sont près de 15 700 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 10 959 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 3 216 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 1 543 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles.

Sur l'exercice, 28 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 13 138 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 3,08 M€. Les libérations sont concentrées en loyers au quart sur l'immeuble de bureaux à Bruxelles, et au quart sur les immeubles de Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret.

Parallèlement, 29 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 10 959 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 2,51 M€. Les relocations sont concentrées en loyers pour près de 60 % sur 3 immeubles de bureaux à Paris (bd Poissonnière), Levallois-Perret et Bruxelles.

Par ailleurs, 6 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 3 216 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,38 M€. Les renouvellements sont concentrés en loyers à près de 90 % sur deux immeubles de bureaux, à Paris (bd Poissonnière) et La Défense (Tour Prisma).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 25 078 m<sup>2</sup>, en augmentation par rapport à l'année précédente (24 406 m<sup>2</sup>).

Elles représentent une valeur locative de marché de 4,5 M€ contre 4,3 M€ en 2021 et 3,9 M€ en 2020.

La vacance est concentrée sur l'immeuble de bureaux de Toulouse Blagnac qui représente un peu plus de la moitié de la vacance totale.

## TRAVAUX

Au cours de l'année 2022, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1,8 M€.

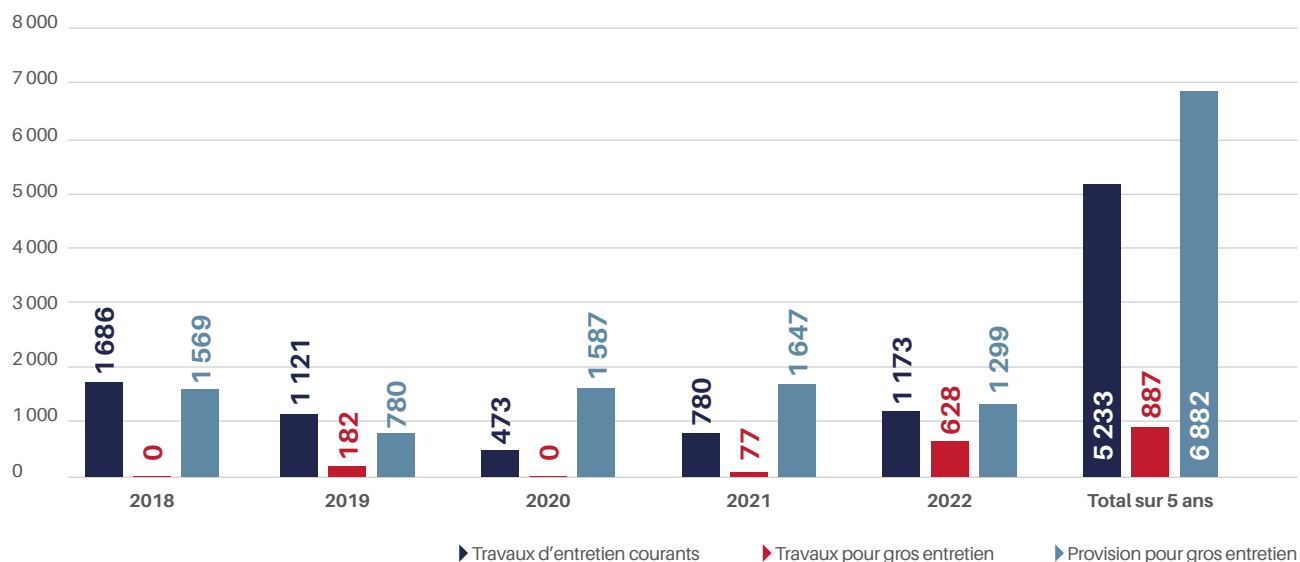
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 173 256 € en 2022 (779 841 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1,05 M€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 1 298 944 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 1 723 650 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2022 un montant total de 2 772 300 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2022, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 628 356 € (76 641 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 177 k€.

## TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2022, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 287 472 € (soit un montant net des sorties d'immobilisations de 245 k€).

Les principaux travaux immobilisés concernent des travaux de remplacement de la ventilation pour 203 k€ sur le site de Levallois-Perret « La Chocolaterie ».

## LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 911 944 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 722 347 €, le solde net de l'exercice 2022 est une charge de 189 596 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2022 s'élève à 2 812 389 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 0,82 % des loyers facturés (-0,08 % au 31 décembre 2021 et 3,74 % au 31 décembre 2020).

Les principaux contentieux, qui concernent 2 locataires, représentent 558 k€ provisionné à 100 %.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'année est en augmentation de 6 % (+1,5 M€). Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la distribution par part s'établit à 36,00 €. Le taux de distribution se fixe à 4,07 % (avant fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés), toujours notable dans l'environnement économique et financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est de 16,68 € par part, et il représente en fin d'exercice 5,6 mois de distribution courante.**

Le résultat de l'année s'élève à 26 894 603 €, en augmentation de 1,5 M€ (+6 %) par rapport à l'exercice précédent.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 9,00 € pour chacun des trimestres de l'exercice.

Au total, le montant distribué en 2022, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, s'élève à 36 € par part (37 € par part en 2021, avec une distribution de plus-value de 7,00 €).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale :

- ▶ de 245 324 € au titre des impôts sur les revenus fonciers belges ;
- ▶ de 319 131 € au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières constaté lors des cessions d'actifs.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 36,64 € par part.

Le revenu courant distribué (36,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 30,73 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 5,27 € par part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (14,6 % du revenu courant distribué), soit pour un total de 4 619 077 € sur l'exercice.

Conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée Générale du 2 juin 2022, un prélèvement de 21,37 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée durant l'exercice (soit au total 2 154 502 €) afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 16 437 281 €, soit 16,68 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2022 (contre 18 901 857 €, soit 21,37 € par part au 31/12/2021).

Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2022 une réserve de 5,6 mois de dernière distribution courante (8,5 mois à la fin de l'année 2021) qui permet à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en matière de distribution de revenus, de pouvoir atténuer d'éventuelles tensions ponctuelles.

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

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

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

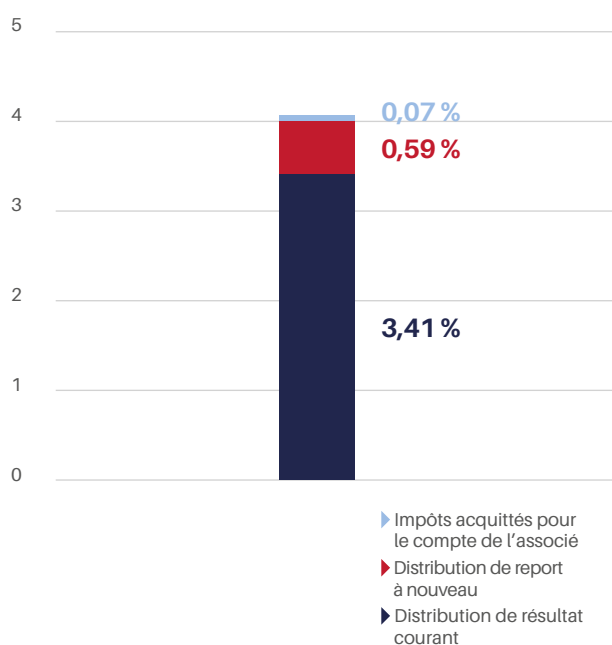
Le taux de distribution 2022 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'établit à 4,07 % (4,14 % en 2021).

À l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,25 % pour 2022.

Le taux de distribution d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

## COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION

TAUX DE DISTRIBUTION : 4,07 %



Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2022 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 5,53 %, 8,10 % et 8,85 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est notamment supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (5 %), de l'Or (2,5 %), des Foncières cotées (2 %) ou du Livret A (0,9 %). Sur une période de 15 ans, il est nettement supérieur à ceux de l'Or (7,4 %), des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.  
(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 <sup>[1]</sup>	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS <sup>[2]</sup>	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>[3]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>[4]</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	868,84	36,00	38,46	873,71	4,42 %	16,26
2019	875,00	37,00	39,34	894,37	4,50 %	17,43
2020	900,00	37,00	37,41	900,00	4,16 %	19,89
2021	900,00	37,00	37,30	900,00	4,14 %	21,37
<b>2022</b>	<b>900,00</b>	<b>36,00</b>	<b>36,64</b>	<b>900,00</b>	<b>4,07 %</b>	<b>16,68</b>

[1] Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

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

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

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





# LE MARCHÉ DES PARTS

En 2022, les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 14 %, représentant un montant de souscriptions net de 90,7 M€.

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

Sur l'exercice 2022, 113 342 parts ont été souscrites par 1 918 associés, soit une collecte brute de 102 007 800 €, en augmentation de 4 % par rapport à 2021. La souscription moyenne est de 53 100 € (59 parts).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 90 737 100 €, pour 100 819 parts nouvelles, en augmentation de 36 % par rapport à 2021 et quasiment doublée par rapport à 2020.

À l'échelon national, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se situe au 16<sup>e</sup> rang sur 35 des SCPI à prépondérance bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 2,2 % de la collecte nette de cette catégorie (0,9 % de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 453 213 160 €, pour un plafond statutaire fixé à 600 000 000 €.

Le capital est réparti entre 26 824 associés, et est détenu à hauteur de 74 % par des personnes physiques et de 26 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 17 %.

Le plus gros porteur de parts détient 12,4 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 31 000 € (37 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2022, les capitaux collectés s'élèvent à 731 761 558 €, en hausse de 14 % par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 38 %.

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

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

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

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

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2018 <sup>(1)</sup>	Société ouverte	588 844	270 868 240	375 940 508
Au 31/12/2019	Société ouverte	759 812	349 513 520	528 870 958
Au 31/12/2020	Société ouverte	810 496	372 828 160	574 486 558
Au 31/12/2021	Société ouverte	884 427	406 836 420	641 024 458
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>SOCIÉTÉ OUVERTE</b>	<b>985 246</b>	<b>453 213 160</b>	<b>731 761 558</b>

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

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

▶ **Date de création** : 18 novembre 1987    ▶ **Capital initial** : 152 449,02 €    ▶ **Nominal de la part** : 460,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS <sup>[1]</sup>	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 <sup>[2]</sup>
2018	270 868 240	10 933 125	588 844	19 529	1 243 194	875,00
2019	349 513 520	152 930 450	759 812	22 779	13 007 444	900,00
2020	372 828 160	45 615 600	810 496	24 443	5 794 403	900,00
2021	406 836 420	66 537 900	884 427	25 601	7 653 276	900,00
<b>2022</b>	<b>453 213 160</b>	<b>90 737 100</b>	<b>985 246</b>	<b>26 824</b>	<b>7 933 716</b>	<b>900,00</b>

[1] Diminué des retraits réalisés à compter de l'exercice 2018.

[2] Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Prix de souscription de l'augmentation de capital à compter de l'exercice 2018.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2022, 12 523 parts détenues par 840 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 11 270 700 € en valeur de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2022.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 85 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 70 815 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2022, de 1,42 % (4,39 % à fin 2021).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,28 % (4,02 % à fin 2021), à comparer à 1,6 % pour l'ensemble des SCPI.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2022 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDES DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN € HT)
2018	10 440	1,81 %	0	319 692
2019	16 593	2,82 %	0	74 968
2020	32 702	4,30 %	0	60 559
2021	35 576	4,39 %	0	66 420
<b>2022</b>	<b>12 608</b>	<b>1,43 %</b>	<b>0</b>	<b>57 791</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2021
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	471 750 392	538 044 456	473 232 541	557 357 541
Immobilisations en cours	3 141 544	3 141 544	2 896 459	2 896 459
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretien	-2 772 300	-	-3 197 006	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	136 484 380	119 642 224	130 264 380	127 162 367
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>608 604 016</b>	<b>660 828 224</b>	<b>603 196 374</b>	<b>687 416 367</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>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	194 022	194 022	187 953	187 953
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	4 629 121	4 629 121	5 060 306	5 060 306
Autres créances	49 973 231	49 973 231	35 168 816	35 168 816
Provisions pour dépréciation des créances	-2 812 389	-2 812 389	-2 622 793	-2 622 793
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	109 958 299	109 958 299	34 882 641	34 882 641
Autres disponibilités	17 448 945	17 448 945	43 421 439	43 421 439
<b>TOTAL III</b>	<b>179 572 955</b>	<b>179 572 955</b>	<b>116 098 362</b>	<b>116 098 362</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-314 334</b>	<b>-314 334</b>	<b>-1 119 628</b>	<b>-1 119 628</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-4 073 157	1 514 639	-31 012 449	-30 054 437
Dettes d'exploitation	-65 079 890	-65 079 890	-50 402 608	-50 402 608
<b>TOTAL IV</b>	<b>-69 649 108</b>	<b>-63 879 585</b>	<b>-82 534 685</b>	<b>-81 576 673</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	252 688	252 688	15 883	15 883
Produits constatés d'avance	-499 484	-499 484	-451 104	-451 104
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	239 258	-	613 525	0
<b>TOTAL V</b>	<b>-7 538</b>	<b>-246 796</b>	<b>178 305</b>	<b>-435 221</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>718 520 326</b>	<b>-</b>	<b>636 938 356</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>776 093 072</b>	<b>-</b>	<b>721 502 835</b>

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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



## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	406 836 420	-	46 376 740	453 213 160
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	263 914 940	-	44 360 360	308 275 300
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-72 158 196	-	-9 158 392	-81 363 944
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	387 208	-	2 515 193	2 902 401
<b>Réserves</b>	19 056 127	-	0	19 056 127
<b>Report à nouveau</b>	17 593 753	1 308 104	2 107 146	21 056 359
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	25 354 549	-25 354 549	0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	0	26 894 603	26 894 603
<b>Acomptes sur distribution<sup>[1]</sup></b>	-24 046 445	24 046 445	-31 513 680	-31 513 680
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>636 938 356</b>	<b>0</b>	<b>81 581 970</b>	<b>718 520 326</b>

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.





## LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	28 186 008	28 028 089
Charges facturées	8 574 230	8 362 881
Produit des participations contrôlées	4 819 667	4 664 172
Produits annexes	726 242	1 109 107
Reprises de provisions pour gros entretien	1 723 650	776 300
Reprises de provisions pour créances douteuses	722 347	1 185 632
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>44 752 144</b>	<b>44 126 181</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-8 574 230	-8 362 881
Travaux de gros entretien	-628 356	-76 641
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 173 256	-779 841
Dotations aux provisions pour gros entretien	-1 298 944	-1 647 078
Autres charges immobilières	-2 118 302	-2 493 062
Dépréciation des créances douteuses	-911 944	-1 163 467
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-14 705 032</b>	<b>-14 522 970</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>30 047 112</b>	<b>29 603 212</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise de provision d'exploitation	834 544	265 010
Transferts de charges d'exploitation	8 157 139	7 851 050
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>8 991 683</b>	<b>8 116 060</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	-10 923 706	-10 757 258
Charges d'exploitation de la Société	-1 151 037	-882 275
Diverses charges d'exploitation	-12 002	-12 002
Dotations aux provisions d'exploitation	-29 250	-110 795
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-12 115 995</b>	<b>-11 762 331</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-3 124 311</b>	<b>-3 646 270</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Autres produits financiers	292 065	0
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>292 065</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	4 134	-393 177
Autres charges financières	-324 396	-209 215
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-320 262</b>	<b>-602 393</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-28 198</b>	<b>-602 393</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>26 894 603</b>	<b>25 354 549</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

Durant l'année 2022, la SCPI a acquis un nouveau lot au CC Grand Angle à Montreuil (6596) pour 1 €, et la valeur de l'indivision MASSY HELIOS (6825) a été augmentée de 1 111,50 €.

Elle a cédé un immeuble : 16, rue des Peupliers - 92000 Nanterre (6439) pour 4 550 000 €.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATIONS DÉTENUES

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

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

- ▶ l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en 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 entretien 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.

### PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

### PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

### 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 7 178,46 € sur l'exercice.

### LIGNE DE CRÉDIT

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

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

Fin 2022, le montant total tiré est nul.

### FRAIS FINANCIERS

Les lignes de crédit ont généré 29 266,67 € d'intérêts créditeurs et 148 866,67 € de commission de non-utilisation.





## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	473 397 447	1 113	1 483 261	471 915 298
Garanties locatives	-164 906	0	0	-164 906
Immobilisations en cours	2 896 459	287 472	42 387	3 141 544
<b>TOTAL</b>	<b>476 129 000</b>	<b>288 584</b>	<b>1 525 648</b>	<b>474 891 936</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	187 953	258 969	252 900	194 022
Dépôts et cautionnements versés	187 953	258 969	252 900	194 022
<b>TOTAL</b>	<b>187 953</b>	<b>258 969</b>	<b>252 900</b>	<b>194 022</b>

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2022

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2022	ACQUISITIONS	CESSIONS/ TRANSFERT	FIN D'EXERCICE 2022
Immobilisations en cours de construction	2 896 459	287 472	42 387	3 141 544
<b>TOTAL</b>	<b>2 896 459</b>	<b>287 472</b>	<b>42 387</b>	<b>3 141 544</b>





## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	136 480 058	143 322 763	130 260 058	156 980 790
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	4 322	- 23 680 539	4 322	- 29 818 423
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>136 484 380</b>	<b>119 642 224</b>	<b>130 264 380</b>	<b>127 162 367</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 €, il est divisé en 1 141 228 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 2 305 318 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 14 150 962 €, il est divisé en 14 150 962 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 363 592 parts sociales dans la SCI TOUR PRISMA. Le capital social de la SCI TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 €, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 3 847 parts sociales dans la SCI CLARITY. Le capital social de la SCI CLARITY est fixé à la somme de 7 694 000 €, il est divisé en 7 694 parts sociales.

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

	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI 129, AV. CHARLES DE GAULLE	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 8
Année d'acquisition	2020	2016	2015 & 2018	2018	2021
Pourcentage de détention	50 %	100 %	16,29 %	11,37 %	50 %
Caractéristique du portefeuille Adresse	Bureaux Boulogne	Immeuble Neuilly-sur-Seine	Monoprix	Tour Prisma La Défense	79, cours Vitton Lyon 69006
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Bureaux	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	38 470 000	31 543 251	26 223 338	24 247 790	16 000 000
Compte courant	0	0	0	0	0
Droits d'enregistrement	0	812 421	1 409 699	749 429	0
Coûts d'acquisition	38 470 000	32 355 672	27 633 038	24 997 247	16 000 000
Actif net réévalué	32 087 234	29 630 414	29 206 776	15 400 173	13 317 627

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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.

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>[1]</sup>
Toulouse - Blagnac	31000	Osmose - ZAC Andromède	PR
Lyon	69007	85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 2 et 3	PR
Lyon	69007	87/89, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 4 et 5	PR
Lyon	69007	95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 6 à 12	PR
Lyon	69007	81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 1	PR
Paris	75001	336, rue Saint-Honoré	P
Paris	75004	42, quai Henri IV	P
Paris	75014	12, rue de Cabanis	P
Paris	75014	31/35, rue Froidevaux	P
Paris	75016	4, rue de Longchamp	P
Montigny-le Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât. F	IDF
Montigny-le Bretonneux	78000	17, rue Joël le Theule - Bât. E	IDF
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF
Issy-les-Moulineaux	92130	41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF
Levallois-Perret	92300	79/83, rue Baudin	IDF
Antony	92000	32, avenue de la Division Leclerc	IDF
Noisy-le-Grand	93000	1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris	IDF
Saint-Ouen	93000	78/80, rue du Docteur Bauer	IDF
Créteil	94000	23/27, rue Olof Palme	IDF
<b>TOTAL BUREAUX</b>			
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât. B, C, D	PR
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 - Actimart de la Rize Bât. E	PR
Lyon	69008	9, rue Bataille	PR
Voisins-le-Bretonneux	78000	19 bis/25, avenue Dugay Trouin	IDF
Chilly-Mazarin	91000	17, rue du Parc	IDF
Nanterre	92000	16, rue des Peupliers - Petit Nanterre - Bât. 5	IDF
Nanterre	92000	21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF
Boulogne-Billancourt	92000	13, rue Louis Pasteur	IDF
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF
Villepinte	93000	66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF
Roissy-en-France	95000	165, rue de la Belle Étoile - Paris Nord 2 Business Park	IDF
<b>TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS</b>			
Paris	75007	11, rue de Grenelle	P
Paris	75008	Arcades des Champs-Élysées	P
Paris	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P
<b>TOTAL BUREAUX - COMMERCES</b>			

[1] P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province - E : Zone euro

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.

M² PONDÉRÉS	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
13 044	2014	22 177 035	35 432	22 212 467	22 212 467
1 406	1985	1 250 082	15 135	1 265 217	1 265 217
1 398	1986	1 067 143	53 888	1 121 031	1 121 031
2 349	1986	1 433 021	32 210	1 465 230	1 465 230
1 037	2008	1 575 000	72 953	1 647 953	1 647 953
1 061	2007	6 378 400	-	6 378 400	6 378 400
419	2007	3 105 000	-	3 105 000	3 105 000
945	1987	3 201 429	9 014	3 210 443	3 210 443
1 071	1990	6 511 965	-	6 511 965	6 511 965
390	1988	2 171 706	67 248	2 238 954	2 238 954
1 384	1986	1 571 112	260 545	1 831 656	1 831 656
1 191	1986	1 680 281	-	1 680 281	1 680 281
5 786	2019	24 021 841	-	24 021 841	24 021 841
6 242	2019	39 208 065	-	39 208 065	39 208 065
4 885	1988	15 830 499	3 422 728	19 253 227	19 253 227
3 147	2014	22 253 000	168 045	22 421 045	22 421 045
621	1993	1 250 082	-	1 250 082	1 250 082
6 542	1988	9 487 340	327 563	9 814 903	9 814 903
3 017	1990	5 737 548	234 535	5 972 083	5 972 083
4 238	1987	4 863 124	120 488	4 983 612	4 983 612
<b>60 173</b>	-	<b>174 773 671</b>	<b>4 819 783</b>	<b>179 593 455</b>	<b>179 592 343</b>
5 361	1989	3 603 542	95 308	3 698 850	3 698 850
1 633	1990	1 107 238	-	1 107 238	1 107 238
2 176	1993	1 524 490	12 854	1 537 344	1 537 344
258	1991	242 072	-	242 072	242 072
3 869	1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465
VENDU LE 13 DÉCEMBRE 2022			-	-	1 483 261
2 582	1987	2 027 572	99 344	2 126 916	2 126 916
3 183	1989	11 902 374	1 055 165	12 957 539	12 957 539
1 869	1990	1 097 633	-	1 097 633	1 097 633
1 571	1990	884 204	68 850	953 054	953 054
3 044	1991	3 145 531	144 528	3 290 060	3 290 060
4 091	1988	3 353 878	-	3 353 878	3 353 878
<b>29 637</b>	-	<b>32 089 965</b>	<b>1 862 086</b>	<b>33 952 050</b>	<b>35 435 311</b>
346	1989	1 737 461	-	1 737 461	1 737 461
469	2007	4 250 000	13 498	4 263 498	4 263 498
5 627	2014	49 437 606	-	49 437 606	49 437 606
<b>6 442</b>	-	<b>55 425 067</b>	<b>13 498</b>	<b>55 438 565</b>	<b>55 438 565</b>

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>[1]</sup>
Soissons	02000	27, avenue de Compiègne	PR
Nice	06000	1, rue Joseph Gazan	PR
Marseille	13000	92/94, boulevard Baille	PR
Angoulême - La Couronne	16400	Zone Chantemerle 2	PR
Évreux	27000	Rue Jacques Monod	PR
Pont-Audemer	27000	3, impasse des Burets	PR
Dreux	28000	avenue du Général Leclerc	PR
Tarnos	40000	Centre commercial de la Plage - avenue Julien Grimaud	PR
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte Ménéould	PR
Metz - Semecourt	57210	ZAC Euromoselle	PR
Fouquières-lès-Bétune	62000	Parc d'activité Actipolis - Le Prieuré de Saint-Pry	PR
Perpignan	66000	55, avenue Pierre Cambres	PR
Geispolsheim	67000	Centre commercial La Vigie - rue du 23 novembre	PR
Lyon	69002	Place des Cordeliers	PR
Chalon-sur-Saône	71000	7, rue Thomas Dumorey	PR
Annecy	74000	27/29, rue de la Paix	PR
Paris	75014	41/43, rue de l'Ouest	P
Paris	75015	20/22, rue Saint-Amand	P
Meaux	77000	11, quai Jacques Prévert	IDF
Versailles	78000	12, rue du Général Pershing	IDF
Poissy	78000	37, boulevard Gambetta	IDF
Hyères	83000	15, avenue Ambroise Thomas	PR
La Seyne-sur-Mer	83000	382, avenue Auguste Renoir	PR
Avignon	84000	330, avenue Marcou Delanglade	PR
Avallon	89000	21, rue du Général Leclerc	PR
Courbevoie	92000	33/35, avenue Pasteur	IDF
Saint-Denis	93000	7/9, boulevard Carnot	IDF
Montreuil	93100	1, avenue du Président Wilson - centre Grand Angle	IDF
Joinville-le-Pont	94000	3/7, avenue du Président Wilson	IDF
Vitry-sur-Seine	94000	157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF
Herblay	95220	2, avenue Louis Armand	IDF
<b>TOTAL COMMERCES</b>			
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E
<b>TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE)</b>			
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX</b>			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			

[1] P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province - E : Zone euro



M² PONDÉRÉS	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1 166	1992	818 143	-	818 143	818 143
331	2001	335 388	-	335 388	335 388
340	2003	262 212	-	262 212	262 212
3 459	2015	4 517 262	-	4 517 262	4 517 262
1 197	1992	980 254	-	980 254	980 254
1 760	2007	1 985 000	-	1 985 000	1 985 000
1 252	1993	1 225 839	-	1 225 839	1 225 839
1 025	2004	711 000	-	711 000	711 000
883	1992	914 694	-	914 694	914 694
1 154	1992	853 715	-	853 715	853 715
3 477	2015	5 172 714	-	5 172 714	5 172 714
1 595	2003	1 478 755	-	1 478 755	1 478 755
219	2007	292 850	-	292 850	292 850
472	1996	884 204	-	884 204	884 204
5 195	2020	42 815 589	-	42 815 589	42 815 589
1 320	1997	655 531	-	655 531	655 531
238	2007	614 003	-	614 003	614 003
231	2000	548 816	-	548 816	548 816
213	2000	274 408	-	274 408	274 408
361	2007	610 368	-	610 368	610 368
536	1999	459 634	-	459 634	459 634
156	2007	454 625	-	454 625	454 625
187	2007	356 585	-	356 585	356 585
252	2007	173 888	-	173 888	173 888
3 685	2015	6 249 440	-	6 249 440	6 249 440
450	2004	415 000	-	415 000	415 000
324	1999	763 770	-	763 770	763 770
310	2007	838 425	-	838 425	838 425
11 085	2010	62 841 882	-	62 841 882	62 841 881
1 304	1997	1 371 364	-	1 371 364	1 371 364
238	2001	381 123	-	381 123	381 123
7 080	2019	31 155 114	-	31 155 114	31 155 114
<b>51 495</b>	-	<b>171 411 594</b>	-	<b>171 411 594</b>	<b>171 411 593</b>
14 948	2015	30 476 094	878 634	31 354 728	31 354 728
<b>14 948</b>	-	<b>30 476 094</b>	<b>878 634</b>	<b>31 354 728</b>	<b>31 354 728</b>
-	-	<b>2 896 459</b>	<b>245 085</b>	<b>3 141 544</b>	<b>2 896 459</b>
<b>162 695</b>	-	<b>467 072 851</b>	<b>7 819 086</b>	<b>474 891 936</b>	<b>476 129 000</b>

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	4 509 121	5 054 376
Créances locataires - Factures à établir	120 000	5 930
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>4 629 121</b>	<b>5 060 306</b>
Créances fiscales	5 643 541	682 622
Fournisseurs débiteurs	526 418	32 758
Syndics	32 521 156	25 151 535
Autres débiteurs	11 282 116	9 301 901
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>49 973 231</b>	<b>35 168 816</b>
Provisions pour locataires douteux	-2 812 389	-2 622 793
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-2 812 389</b>	<b>-2 622 793</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>51 789 963</b>	<b>37 606 329</b>

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt	0	27 000 000
Intérêts courus sur emprunt	-37 536	86 667
Dépôts reçus	4 110 693	3 925 782
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>4 073 157</b>	<b>31 012 449</b>
Locataires créditeurs	2 469 029	3 056 774
Provisions charges locatives	4 006 431	2 721 678
Fournisseurs	5 088 798	5 979 548
Dettes fiscales	7 795 908	2 484 356
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>16 360 165</b>	<b>14 242 357</b>
Autres dettes d'exploitation	30 943 906	24 126 205
Associés	14 775 820	12 034 047
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>45 719 725</b>	<b>36 160 252</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>69 153 047</b>	<b>81 415 057</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
<b>PROVISIONS</b>					
Gros entretien	3 197 006	1 298 944	699 659	1 023 991	2 772 300
Risques et charges	1 119 628	29 250	834 544	0	314 334
Créances douteuses	2 622 793	911 944	680 008	42 339	2 812 389
<b>TOTAL</b>	<b>6 939 427</b>	<b>2 240 138</b>	<b>2 214 211</b>	<b>1 066 330</b>	<b>5 899 023</b>

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DÉCEMBRE 2022

MONTANT PROVISION 01/01/2022	DOTATION			REPRISE		MONTANT PROVISION 2022
	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	
3 197 006	0	0	1 298 944	-	1 723 650	2 772 300
	0		1 298 944		1 723 650	

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	DURÉE	MONTANT PROVISION 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur 2022	1 723 650	-	0
Dépenses prévisionnelles sur 2023	830 800	5	1 183 300
Dépenses prévisionnelles sur 2024	241 728	4	798 544
Dépenses prévisionnelles sur 2025	331 952	3	245 928
Dépenses prévisionnelles sur 2026	68 876	2	476 752
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	1	67 776
<b>TOTAL</b>	<b>3 197 006</b>		<b>2 772 300</b>

## VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	91 312	91 907
Solde de charges de reddition	90 309	900 230
Charges sur locaux vacants	1 554 657	1 140 453
Travaux - Remise en état	1 173 256	779 841
Charges non récupérables	339 684	360 471
Pertes sur créances irrécouvrables	42 339	-
Dotations pour créances douteuses	911 944	1 163 467
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>4 203 502</b>	<b>4 436 370</b>

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	4 356 863	4 384 671
Charges immobilières refacturables	3 810 789	3 629 870
Autres charges refacturables	406 579	348 340
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>8 574 230</b>	<b>8 362 881</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	30 007	25 675
Honoraires experts immobiliers	25 414	77 413
Honoraires dépositaire	83 892	76 195
Cotisations	-	355
Frais de cession des immeubles	203 483	1 177
Autres frais	290 929	240 999
Contribution économique territoriale	271 987	218 983
Impôt sur les revenus belges	245 324	241 479
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>1 151 037</b>	<b>882 275</b>

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	2	2
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 002</b>	<b>12 002</b>

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2022
Commissions gestion immobilière	2 981 049	2 907 385
Commissions sur arbitrages	8 940	196 598
Commissions de souscription	7 933 716	7 653 276
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>10 923 706</b>	<b>10 757 258</b>

## DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	27 000 000,00
<b>TOTAL</b>	-	<b>27 000 000,00</b>

## FINANCEMENT 2022

AU 31/12/2022, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	
Montant de la dette totale	0 €
Montant tiré au 31/12/2022	0 €
Intérêts sur tirage	-29 267 €
Commissions de non-utilisation	148 867 €
Étalement du CAP	249 512 €
Intérêts swap	0 €
Facilité de caisse	0 €

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Emprunt non utilisé	50 000 000	23 000 000
Facilité de caisse	-	-
Contrat de CAP	50 000 000	50 000 000
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
Garantie à première demande	-	3 036 338
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
Cautions reçues des locataires	2 286 010	8 925 455



# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	46,05	82,95 %	44,32	54,10 %	42,43	73,58 %	36,35	69,96 %	33,03	68,54 %
Produits financiers avant P. L.	3,17	5,71 %	5,74	7,00 %	3,89	6,75 %	5,82	11,20 %	5,84	12,12 %
Produits divers	6,31	11,36 %	31,88	38,91 %	11,34	19,68 %	9,79	18,85 %	9,32	19,34 %
<b>TOTAL</b>	<b>55,52</b>	<b>100,00 %</b>	<b>81,94</b>	<b>100,00 %</b>	<b>57,66</b>	<b>100,00 %</b>	<b>51,96</b>	<b>100,00 %</b>	<b>48,19</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	7,96	14,34 %	27,55	33,62 %	11,76	20,39 %	13,38	25,75 %	12,45	25,83 %
Commission sur arbitrage	0,26	0,47 %	0,20	0,24 %	0,00	0,00 %	0,04	0,08 %	0,03	0,07 %
Autres frais de gestion	4,78	8,62 %	11,07	13,52 %	5,56	9,65 %	1,87	3,60 %	1,69	3,53 %
Entretien du Patrimoine	2,93	5,28 %	2,21	2,69 %	0,63	1,08 %	1,07	2,05 %	2,06	4,27 %
Charges locatives non récupérables	2,43	4,37 %	2,34	2,86 %	2,68	4,65 %	3,11	5,99 %	2,42	5,02 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>18,36</b>	<b>33,08 %</b>	<b>43,37</b>	<b>52,93 %</b>	<b>20,64</b>	<b>35,77 %</b>	<b>19,47</b>	<b>37,47 %</b>	<b>18,65</b>	<b>38,72 %</b>
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	2,05	3,68 %	-0,12	-0,15 %	0,98	1,69 %	0,76	1,45 %	-1,44	-2,99 %
Autres	-1,12	-2,01 %	1,19	1,45 %	1,02	1,77 %	0,11	0,21 %	0,25	0,52 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,93</b>	<b>1,67 %</b>	<b>1,06</b>	<b>1,30 %</b>	<b>2,00</b>	<b>3,47 %</b>	<b>0,87</b>	<b>1,67 %</b>	<b>-1,19</b>	<b>-2,47 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>19,30</b>	<b>34,75 %</b>	<b>44,43</b>	<b>54,23 %</b>	<b>22,63</b>	<b>39,24 %</b>	<b>20,33</b>	<b>39,14 %</b>	<b>17,46</b>	<b>36,25 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>36,22</b>	<b>65,25 %</b>	<b>37,51</b>	<b>45,79 %</b>	<b>35,03</b>	<b>60,76 %</b>	<b>31,63</b>	<b>60,89 %</b>	<b>30,73</b>	<b>63,77 %</b>
Variation du report à nouveau	0,22	0,42 %	1,51	1,86 %	2,63	4,58 %	1,63	3,16 %	-5,27	-10,92 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	64,85 %	36,00	43,94 %	32,40	56,19 %	30,00	57,74 %	36,00	74,72 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	64,84 %	36,00	43,93 %	32,40	56,19 %	30,00	57,73 %	36,00	74,71 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, soit 576 349 parts pour l'exercice 2017, 575 020 parts

pour l'exercice 2018, 590 494 parts pour l'exercice 2019, 755 460 parts pour l'exercice 2020, 801 548 parts pour l'exercice 2021 et 875 380 parts pour l'exercice 2022.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

Au 31 décembre 2022, 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 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 sont les suivants :

- ▶ rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2022 à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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

### EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

Levier selon la méthode brute :  
**83 %**

Levier selon la méthode engagement :  
**100 %**

### EXPERTS IMMOBILIERS

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

- ▶ expert externe en évaluation  
JONES LANG LASALLE, responsabilité à hauteur de 5 M€ maximum par sinistre

## INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION  
Identifiant d'entité juridique : 969500PO299T0UOYAT35

### CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

<p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé <b>des investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ___ %</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé <b>des investissements durables ayant un objectif social</b> : ___%</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Non</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___ % d'investissements durables</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, <b>mais n'a pas réalisé d'investissements durables</b></p>
--	---

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

▶ **de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économies d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement ;

▶ **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**

100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis ;

▶ **amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**

Des plans d'action avec le cas échéant, les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in Progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in Progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2021.

Les notations ESG des actifs n'ont pas été modifiées au titre de l'année 2022. La note moyenne de la poche « Best in Progress » n'a donc pas évolué sur cette période ;

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

100 % des actifs de la poche « Best in Class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2022 ;

▶ **audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage).**

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

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

#### QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2021	UNITÉ	VALEUR 2022	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique <sup>[1]</sup>	NA	%	38	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique <sup>[1]</sup>	NA	%	38	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	NA	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 <sup>[2]</sup>	NA	%	NA (pas d'acquisition 2022)	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini <sup>[2]</sup>	NA	%	NA (pas d'acquisition 2022)	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	NA	%	85,73	%
	Notation ESG du portefeuille	NA	Note/100	42,1/100	Note/100

[1] Hors actifs non soumis au DRT.

[2] Uniquement pour les actifs acquis en 2022.

#### ... ET PAR RAPPORT AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES ?

Non applicable.

#### QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTENDAIT PARTIELLEMENT RÉALISER ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE A-T-IL CONTRIBUÉ À CES OBJECTIFS ?

Les objectifs d'investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser sont :

- ▶ actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économiques permettant de réduire les consommations d'eau : 20 % de la totalité des investissements.

Au 31/12/2022, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **47 % de la totalité des investissements** (actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économiques).

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

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

#### DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER A PARTIELLEMENT RÉALISÉS N'ONT-ILS PAS CAUSÉ DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudice important » défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus de due diligence de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- ▶ combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17) ;
- ▶ efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18) ;
- ▶ biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22)

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et définit donc un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.



La réalisation des objectifs d'investissements durables correspondant aux équipements hydro-économiques ne porte pas préjudice à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social. En effet, ces équipements permettent d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et n'ont pas d'impact sur la biodiversité. Ils n'ont pas d'impact sur le plan social. Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé l'installation des systèmes hydro-économiques sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question ci-dessous).

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

Ces indicateurs ont été évalués au stade de la due diligence des actifs immobiliers acquis en 2022. Ils sont inclus dans la grille ESG d'AEW, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

► **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :**

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

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

**COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?**

Durant l'année 2022, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire. 100 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'une évaluation ESG intégrant les indicateurs PAI ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

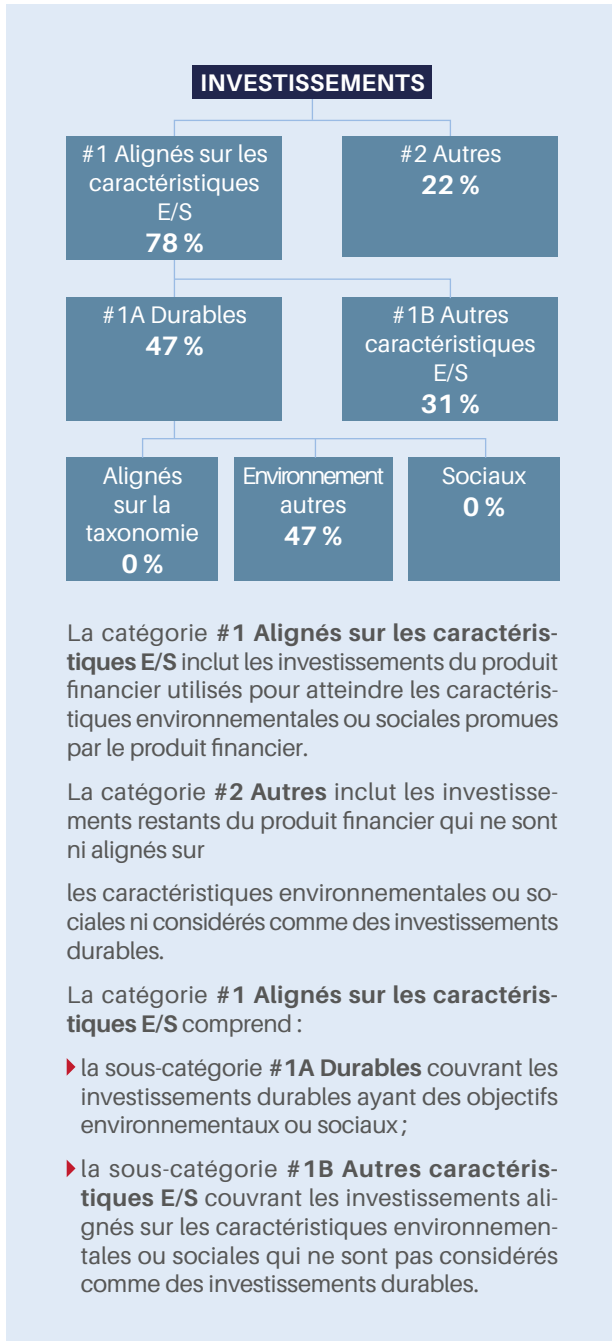
**QUELS SONT LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?**

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Clichy - 30/32, Henri Barbusse	Bureau	11,52 %	France
Paris 12 - 37/39, Ledru-Rollin	Bureau	8,51 %	France
Paris 17 - 11, Prony	Bureau	8,30 %	France
Paris 15 - 3, Villa Thoréton	Bureau	6,73 %	France
Boulogne-Billancourt 63 bis Sèvres	Bureau	5,12 %	France
Lyon - Oxaya	Bureau	4,90 %	France
Paris 14 - 1/9, René Coty	Bureau	4,87 %	France
Paris 03 - 8/10, Barbette	Bureau	4,44 %	France
Lyon - 79, Vitton	Bureau	3,70 %	France
Morzine - Avoriaz 1800	Hôtel	3,07 %	France
Mérignac - Pelus Plaza	Bureau	3,05 %	France
Marseille - CC Bonneveine	Commerce	2,81 %	France
Bondoufle - Désir Prévost	Industriel	2,59 %	France
Nancy - bd de la Motte	Résidentiel	2,48 %	France
Biganos - Les Portes du Delta	Commerce	2,45 %	France

**QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?**

Sur la période 2022, la SCPI n'a aucun investissement lié à la durabilité.

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 78 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie #1 **Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- ▶ la sous-catégorie #1A **Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **47 %** ;
- ▶ actifs équipés de systèmes hydro-économiques : **47 %**.

La sous-catégorie #1B **Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **22 %**.

DANS QUELS SECTEURS ÉCONOMIQUES LES INVESTISSEMENTS ONT-ILS ÉTÉ RÉALISÉS ?

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

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>[1]</sup> ?

Oui

- Dans le gaz fossile
- Dans l'énergie nucléaire

Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines<sup>[2]</sup> sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses<sup>[2]</sup>

- 0 % Chiffre d'affaires
- 0 % CAPEX
- 0 % OPEX

Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines<sup>[2]</sup>

- 0 % Chiffre d'affaires
- 0 % CAPEX
- 0 % OPEX

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

[2] Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

**Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable.

**Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.

**QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL NON ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?**

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE de ce produit financier est :

- ▶ actifs équipés d'appareils hydro-économiques : **47 % de la totalité des investissements.**

**QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?**

Cette part était de 0 %.

**QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET EXISTAIT-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?**

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

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

**QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?**

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- ▶ mise en place de système de suivi des consommations énergétiques ;
- ▶ réalisation éventuellement d'audits énergétiques ;
- ▶ à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG ;
- ▶ définition si besoin de plans d'action énergétiques et ESG ;
- ▶ en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

**QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?**

Non applicable.

**En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

## DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

### TABLEAU 1 DÉCLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Acteur des marchés financiers : SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION – LEI : 969500PO299T0UOYAT35

#### RÉSUMÉ

LA SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- ▶ l'efficacité énergétique ;
- ▶ les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- ▶ la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

#### DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>.

#### INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0,09 %	Non applicable	Seul un actif est rattaché, un centre commercial possédant une station essence.	-
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	95,13 % <sup>[1]</sup>	Non applicable	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficients est très exigeant ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m <sup>2</sup> , un objectif d'économies d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.

[1] Taux de couverture réel : 39,41 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.



## AUTRES INDICATEURS RELATIFS AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

*[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]*

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- ▶ part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

**Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

*[Informations prévues par l'article 7]*

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

**Politiques d'engagement**

*[Informations prévues par l'article 8]*

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

**Références aux normes internationales**

*[Informations prévues par l'article 9]*

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

**Comparaison historique**

*[Informations prévues par l'article 10]*

Non applicable.



## TABLEAU 2 INDICATEURS CLIMATIQUES, ET AUTRES INDICATEURS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT, SUPPLÉMENTAIRES

### INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	90,62 % <sup>[1]</sup>	Non applicable	-	-

[1] Taux de couverture réel : 97,10 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

## INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS À L'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. En termes d'encours cela correspond à 92,2 % des actifs immobiliers de la SCPI.

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

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- ▶ réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030 ;
- ▶ réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques.

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

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ. L'ENTITÉ FOURNIT UNE STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ, EN PRÉCISANT LE PÉRIMÈTRE DE LA CHAÎNE DE VALEUR RETENU, QUI COMPREND DES OBJECTIFS FIXÉS À HORIZON 2030, PUIS TOUS LES CINQ ANS, SUR LES ÉLÉMENTS SUIVANTS

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

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

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

#### COOPÉRATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

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

#### MESURES GÉNÉRALES EN VUE DE LA CONSERVATION ET DE L'UTILISATION DURABLE

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

## CONSERVATION ET SURVEILLANCE

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

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

Les indicateurs suivis peuvent être :

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

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

## RECHERCHE ET FORMATION

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

## ÉDUCATION ET SENSIBILISATION

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

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

**a.** Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques. S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

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

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

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

Indicateur de l'audit ESG : notation ESG initiale et définition d'un plan d'amélioration en gestion pour améliorer cette notation.

Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

## DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITÉ LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA BIODIVERSITÉ

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

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

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

Pour la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

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

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

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

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

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



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

Ils sont priorisés selon :

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

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

CATÉGORIE	RISQUE	CARACTÈRES					HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉO-GRAPHIQUE	
		ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE						INTENSITÉ
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			×		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	ICPE	×		×	×	continu	faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Énergie	×			×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO <sub>2</sub>	×	×		×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité		×		×	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
	Transports		×	×		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	×			×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Santé	×			×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
Risques de contentieux	Matériaux contenant de l'amiante	×				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Plomb	×				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Bruit	×				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	ICPE	×				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Déchets	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Eau	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Énergie	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	CO <sub>2</sub>	×	×			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Transports	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Santé	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Climat	×	×			continu	fort	30 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques  
O : Occupants ; SC : Société civile ; ONG : Organisation non gouvernementale ; R : Riverains

Pour les nouvelles acquisitions, un audit ESG est réalisé. Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

#### PONDÉRATION DES CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE DANS L'AUDIT ESG À L'ACQUISITION

PILIER	CRITÈRES	POIDS DANS LA NOTE ESG GLOBALE
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	6 %
	Déchets	8 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
Gouvernance	Santé	8 %
	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- ▶ risques physiques : gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé ;
- ▶ risques de transition : impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire ;
- ▶ risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire.

#### a. Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Cf. tableau ci-dessus.

#### b. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la Société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mise en place si nécessaire de mesures correctives.

#### c. Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'action ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution des sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Les budgets ESG au titre de l'année 2022 s'élèvent à 72 800 €, comprenant le coût des audits énergétiques et environnementaux réalisés dans le cadre des nouvelles acquisitions.

#### d. Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

### CRITÈRES MÉTHODOLOGIQUES

#### a. Qualité des données utilisées

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulations thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la Société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développée. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

#### b. Risques liés au changement climatique

Pour l'instant ce critère n'est pas adressé par cette SCPI.

#### c. Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- ▶ la destruction de la biodiversité lors de projets de constructions, chantier et aménagements réalisés ;
- ▶ la destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols ;
- ▶ la pollution des sols, de l'air, de l'eau ;
- ▶ des pollutions lumineuses ou sonores.

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## Mesdames et 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 2022.

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

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

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage s'est poursuivie au cours de l'année 2022 pour 4,6 M€. La Société de gestion nous a présenté les possibles ventes d'actifs et a systématiquement sollicité notre avis. Le solde du compte de plus-value à fin 2022 est de 2,95 € par part. La Société de gestion nous a également communiqué les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. La grande majorité de votre Conseil de surveillance a entériné les cessions proposées par la Société de gestion.

Les investissements ont représenté depuis 2015 un total de 422 M€ à mettre en perspective avec la valeur de réalisation de la SCPI de 776 M€. Il est à noter une pause dans les investissements pour l'année 2022. Il restait en fin d'année 2022 un solde à investir de 91 M€. Dans le contexte économique actuel de l'augmentation des taux et de la baisse de la valeur des actifs, ce solde à investir en 2023 devrait être favorable à la SCPI.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DES PARTS

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2022, résultant des expertises réalisées, s'établit à 660 M€ contre 687 M€ au 31 décembre 2021, dans le contexte macroéconomique d'augmentation des taux et des baisses des valeurs des actifs. Il est à noter le très faible taux d'endettement (3 %).

Concernant la valeur de réalisation par part au 31 décembre 2022, à 787,72 € elle s'est dépréciée de 3,4 % par rapport à l'exercice précédent. Le prix de part reste cependant inchangé.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2022

La distribution annuelle s'est élevée à 36,00 € par part dont 5,27 € pris sur le report à nouveau, procurant une rémunération de 4,07 % par rapport à la valeur du marché. Votre conseil de surveillance est soucieux de la stabilisation du revenu même en cas de forte variation économique liée à la conjoncture.

Le résultat s'est sensiblement dégradé cette année 2022 à 30,73 € par part contre 31,63 € en 2021. La distribution du report à nouveau a permis de compenser la baisse du résultat en 2022. Le résultat 2022 s'inscrit toujours dans une pression baissière des rendements locatifs qui ne sont pas compensés pour cette année par des plus-values immobilières.

Le Conseil de surveillance, attentif au Taux d'Occupation Financier, a constaté une stabilisation après les fortes variations depuis 2019. Ce taux a été en moyenne de 89 % sur l'année 2022 contre 91 % sur l'année 2021. L'immeuble de Blagnac vide depuis 2020 a fortement pesé sur le résultat. Les remises et franchises dégradent également le résultat de 3,4 %. La situation locative est au centre de nos préoccupations. Le taux d'occupation est encore trop faible même si le portefeuille d'immeubles en partie renouvelé depuis 2015 montre sa résilience et améliore le taux d'occupation depuis un plus bas de 83 %. Ce dernier nous donne une indication sur des perspectives stables pour le début de l'année 2023.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS

L'ensemble des documents et des résolutions qui vous sont présentés dans le rapport annuel, ont été débattus lors de la réunion préparatoire du 20 mars 2023. Les résolutions présentées ont été approuvées par votre Conseil.

Arrivant au terme de leurs mandats certains membres du conseil sollicitent le renouvellement. Le Conseil défend vos intérêts et souhaite maintenir avec la Société de gestion le dialogue et des échanges critiques et constructifs. Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous nous accordez.

Pour le Conseil de surveillance,  
Le Président

**Jacques MORILLON**





# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 les paragraphes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles et méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation détenus » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 17 mai 2023

**Deloitte & Associés**

**Sylvain GIRAUD**

Le Commissaire aux comptes

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

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

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

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

#### Conventions conclues avec la Société de gestion AEW :

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

- ▶ **une commission de souscription** représentant 7,75 % hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer la recherche de capitaux, couvrir les frais de collecte et rechercher des investissements. Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 7 933 716 € ;
- ▶ **une commission de gestion** fixée à 7,70 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la Société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 2 975 101 € ;
- ▶ **une commission d'arbitrage** hors taxe fixée à 0,50 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI. Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 28 931 € ;
- ▶ **une commission de réinvestissement** hors taxe de 2,00 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions d'actifs immobiliers, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à -19 991 €.

Paris La Défense, le 17 mai 2023

**Deloitte & Associés**

**Sylvain GIRAUD**

Le Commissaire aux comptes



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2023

## ORDRE DU JOUR

- 1▶ lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 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 au titre des plus-values immobilières ;
- 8▶ prélèvement sur la prime d'émission ;
- 9▶ constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2022 ;
- 10▶ nominations de membres du Conseil de surveillance ;
- 11▶ quitus à donner à la Société de gestion ;
- 12▶ pouvoirs en vue des formalités.

## LES RÉOLUTIONS

### Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 26 894 602,58 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 18 901 856,75 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 2 154 502,03 € conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 47 950 961,36 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de : 31 513 680,00 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de : 16 437 281,36 €.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions

soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 718 520 326 €, soit 729,28 € pour une part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 776 093 072 €, soit 787,72 € 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 893 409 070 €, soit 906,79 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution, la plus-value figurant dans les comptes de la SCPI au jour de la distribution et validée par le Commissaire aux comptes.

Il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu, le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

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, et à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Cette distribution sera le cas échéant mise en paiement avant le 31 décembre 2023.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, conformément à l'article 7.2 des statuts de la SCPI, à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023, d'un montant de 16,68 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022.

**Neuvième résolution**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2022 à la somme de 453 213 160 €.

**Dixième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 3), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les **3 candidats** suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Olivier BLICQ (R)			
Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph (R)			
Monsieur Thierry VIAROUGE (R)			
AAAZ (C)			
ANTHIRE (C)			
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN (C)			
Monsieur Cyril BOURGUIGNON (C)			
Monsieur Christian BOUTHIE (C)			
Monsieur Philippe CABANIER (C)			
Monsieur Philippe CARPENTIER (C)			
Monsieur Christian CHEVALLIER (C)			
Monsieur Sébastien CHIZAT (C)			
Monsieur Francis FERNANDEZ (C)			
Monsieur Gilbert GELIS (C)			
Monsieur Van Chinh HUYNH (C)			
Monsieur Christian RANVIER (C)			
Monsieur Dominique ROBIN (C)			

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

**Onzième résolution**

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

**Douzième résolution**

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



## **ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION**

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

### **SIÈGE SOCIAL**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles  
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers  
le visa SCPI n° 23-02 en date du 18/04/2023.



## **SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE**

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »  
329 255 046 RCS PARIS

### **SIÈGE SOCIAL**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:

