

Signé par Philippe SILVA
Le 19/07/2023



"Copie certifiée conforme à l'original"

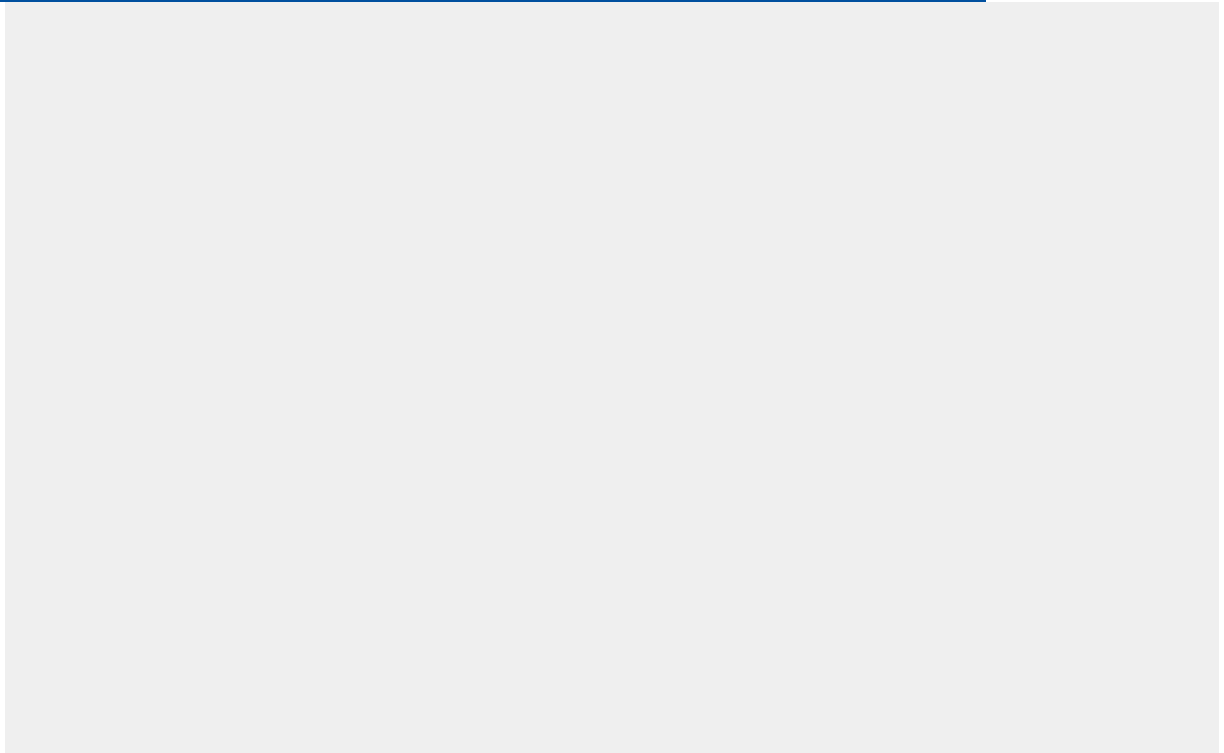
Philippe SILVA
*Représentant habilité de la Société de
Gestion AEW*

SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

43 Avenue PIERRE MENDES FRANCE

75013 PARIS 13E

Comptes au 31/12/2022



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
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
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	44 752 144	44 126 181
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
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
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-14 705 032	-14 522 970
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	30 047 112	29 603 212
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	834 544	265 010
Transferts de charges d'exploitation	8 157 139	7 851 050
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	8 991 683	8 116 060
CHARGES D'EXPLOITATION		
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
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-12 115 995	-11 762 331
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-3 124 311	-3 646 270
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	292 065	0
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	292 065	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 134	-393 177
Autres charges financières	-324 396	-209 215
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-320 262	-602 393
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-28 198	-602 393
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	26 894 603	25 354 549

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le sept juin, à 11 heures trente,

Les associés de la **SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION** (la « SCPI ») se sont réunis en assemblée générale ordinaire et extraordinaire, au 152 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris, sur convocation de la société de gestion parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 mai 2023, ainsi que par lettre ordinaire adressée directement à chacun d'eux, conformément à l'article R.214-138 du Code monétaire et financier.

Il a été dressé une feuille de présence à laquelle sont annexés les pouvoirs des associés représentés par un mandataire ainsi que les formulaires de vote par correspondance.

L'assemblée procède à la composition du bureau.

Monsieur Philippe SILVA, représentant AEW, Société de Gestion de la SCPI, préside l'assemblée, conformément à l'article 20 des statuts (le « Président »).

- ◆ Congrégation des Sœurs St Joseph Chambéry, représentée par Monsieur Renaud AIMARD
- ◆ Monsieur Jacques MORILLON

associés présents et acceptants, qui, tant par eux-mêmes que comme mandataires représentent le plus grand nombre de voix à l'ouverture de l'assemblée, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Madame Greta GAMB, Juriste de AEW, est désignée comme secrétaire de séance.

Le Cabinet DELOITTE, Commissaire aux comptes de la SCPI, régulièrement convoqué, est présent.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

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

La feuille de présence, arrêtée et certifiée exacte par le bureau, fait ressortir que 7 487 associés représentant 305 636 parts sur les 1 030 487 parts composant le capital social (soit 29,66 %), sont présents, régulièrement représentés ou ont voté par correspondance.

Il est précisé que la SCPI étant en ouverture de capital, le nombre de parts retenues tient compte des souscriptions reçues par la société de gestion et enregistrées sur le registre des ordres à la date de la convocation des associés à ladite assemblée.

Dans un premier temps, le Président constate que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent plus du quart des parts composant le capital social, et que l'assemblée, régulièrement constituée, peut valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire.

Puis le Président dépose sur le bureau pour être mis à la disposition des associés :

- un exemplaire de l'avis de convocation paru au B.A.L.O. en date du 15 mai 2023,
- une copie de la lettre de convocation envoyée à chacun des associés et une copie de la lettre de convocation adressée au commissaire aux comptes,
- la feuille de présence,
- les pouvoirs des associés représentés,
- les formulaires de vote par correspondance.

Par ailleurs, il rappelle que :

- le rapport de gestion de la société de gestion,
- le rapport du conseil de surveillance,
- l'ordre du jour,
- les projets de résolutions présentées et/ou agréées par la société de gestion,
- les formulaires uniques de vote par procuration ou par correspondance,

ont été transmis à chaque associé préalablement à l'assemblée, avec la lettre de convocation.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Le Président donne lecture à l'Assemblée du rapport de la Société de Gestion et des comptes et annexes de l'exercice 2022.

Le Président du Conseil de surveillance, Monsieur Jacques MORILLON donne ensuite lecture du rapport du Conseil de surveillance.

Puis, le cabinet DELOITTE, commissaire aux comptes titulaire, procède à la lecture des rapports.

La parole est ensuite donnée à l'assemblée.

Après ces échanges, personne ne demandant plus la parole, le Président soumet successivement aux voix les résolutions suivantes :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

PREMIERE RESOLUTION

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.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764
- Nombre de voix pour : 298 657
Nombre de voix contre : 713
Abstentions : 3 688
Nuls : 706

Cette résolution est adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION

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

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

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764
- Nombre de voix pour : 298 600
Nombre de voix contre : 980
Abstentions : 3 478
Nuls : 706

Cette résolution est adoptée.

TROISIEME RESOLUTION

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

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764
- Nombre de voix pour : 298 224
Nombre de voix contre : 327
Abstentions : 4 452
Nuls : 761

Cette résolution est adoptée

QUATRIEME RESOLUTION

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 euros, soit 729,28 euros pour une part.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764
- Nombre de voix pour : 297 622

Nombre de voix contre : 900
Abstentions : 4 421
Nuls : 821

Cette résolution est adoptée.

CINQUIEME RESOLUTION

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 euros, soit 787,72 euros pour une part.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764

Nombre de voix pour : 297 609
Nombre de voix contre : 394
Abstentions : 5 026
Nuls : 735

Cette résolution est adoptée.

SIXIEME RESOLUTION

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 euros, soit 906,79 euros pour une part.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764

Nombre de voix pour : 297 358
Nombre de voix contre : 420
Abstentions : 5 280
Nuls : 706

Cette résolution est adoptée.

SEPTIEME RESOLUTION

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.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764

Nombre de voix pour : 298 940
Nombre de voix contre : 413
Abstentions : 3 600

Nuls : 811

Cette résolution est adoptée.

HUITIEME RESOLUTION

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^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, d'un montant de 16,68 euros par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764

Nombre de voix pour : 293 693

Nombre de voix contre : 2 559

Abstentions : 6 795

Nuls : 717

Cette résolution est adoptée.

NEUVIEME RESOLUTION

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 euros.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764

Nombre de voix pour : 298 753

Nombre de voix contre : 734

Abstentions : 3 571

Nuls : 706

Cette résolution est adoptée.

DIXIEME RESOLUTION

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	Elu	Non élu
Monsieur Olivier BLICQ ^(R)	28 570		X
CONGREGATION DES SŒURS DE ST JOSEPH ^(R)	91 586	X	
Monsieur Thierry VIAROUGE ^(R)	89 249	X	
AAAZ ^(C)	8 487		
ANTHIRE ^(C)	4 313		

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN ^(C)	7 348		X
Monsieur Cyril BOURGUIGNON ^(C)	14 934		X
Monsieur Christian BOUTHIE ^(C)	6 649		X
Monsieur Philippe CABANIER ^(C)	73 599	X	
Monsieur Philippe CARPENTIER ^(C)	18 040		X
Monsieur Christian CHEVALLIER ^(C)	3 444		X
Monsieur Sébastien CHIZAT ^(C)	8 302		X
Monsieur Francis FERNANDEZ ^(C)	8 161		X
Monsieur Gilbert GELIS ^(C)	3 501		X
Monsieur Van Chinh HUYNH ^(C)	7 138		X
Monsieur Christian RANVIER ^(C)	16 685		X
Monsieur Dominique ROBIN ^(C)	10 623		X

(C) : nouvelle candidature

(R) : candidat en renouvellement

ONZIEME RESOLUTION

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

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764

Nombre de voix pour : 295 038

Nombre de voix contre : 1 844

Abstentions : 6 147

Nuls : 735

Cette résolution est adoptée.

DOUZIEME RESOLUTION

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.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 303 764

Nombre de voix pour : 296 422

Nombre de voix contre : 853

Abstentions : 5 783

Nuls : 706

Cette résolution est adoptée.

*
* *
*

Plus rien n'étant à délibérer et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce qui précède il a été dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

LE PRESIDENT
Monsieur Philippe SILVA

LE SECRETAIRE
Madame Greta GAMB

Signé par Philippe SILVA
Le 12/06/2023

Signed with
universign



Signé par Greta Gamb
Le 12/06/2023

Signed with
universign



LES SCRUTATEURS

Monsieur Jacques MORILLON

CONGREGATION SŒURS ST JOSEPH
Représentée par Monsieur Renaud AIMARD

Signé par Jacques MORILLON
Le 12/06/2023

Signed with
universign



Signé par Renaud AIMARD
Le 12/06/2023

Signed with
universign



"Copie certifiée conforme à l'original"

Philippe SILVA
Représentant habilité de la Société de
Gestion AEW

Signé par Philippe SILVA
Le 11/07/2023



ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Société Civile de Placement Immobilier

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Société Civile de Placement Immobilier

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Rapport du commissaire aux comptes 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^{er} 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

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD

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 ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
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
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-2 772 300	-	-3 197 006	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	136 484 380	119 642 224	130 264 380	127 162 367
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	608 604 016	660 828 224	603 196 374	687 416 367
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	194 022	194 022	187 953	187 953
Créances				
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
Valeurs de placement et disponibilités				
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
TOTAL III	179 572 955	179 572 955	116 098 362	116 098 362
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-314 334	-314 334	-1 119 628	-1 119 628
Dettes				
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
TOTAL IV	-69 649 108	-63 879 585	-82 534 685	-81 576 673
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
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
TOTAL V	-7 538	-246 796	178 305	-435 221
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	718 520 326	-	636 938 356	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	776 093 072	-	721 502 835

[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
Capital				
Capital souscrit	406 836 420	-	46 376 740	453 213 160
Primes d'émission et de fusion				
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
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	387 208	-	2 515 193	2 902 401
Réserves	19 056 127	-	0	19 056 127
Report à nouveau	17 593 753	1 308 104	2 107 146	21 056 359
Résultat en instance d'affectation	25 354 549	-25 354 549	0	0
Résultat de l'exercice	-	0	26 894 603	26 894 603
Acomptes sur distribution^[1]	-24 046 445	24 046 445	-31 513 680	-31 513 680
TOTAL GÉNÉRAL	636 938 356	0	81 581 970	718 520 326

[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
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
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
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	44 752 144	44 126 181
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
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
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-14 705 032	-14 522 970
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	30 047 112	29 603 212
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	834 544	265 010
Transferts de charges d'exploitation	8 157 139	7 851 050
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	8 991 683	8 116 060
CHARGES D'EXPLOITATION		
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
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-12 115 995	-11 762 331
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-3 124 311	-3 646 270
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	292 065	0
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	292 065	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 134	-393 177
Autres charges financières	-324 396	-209 215
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-320 262	-602 393
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-28 198	-602 393
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	26 894 603	25 354 549

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 décompose 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
TOTAL	476 129 000	288 584	1 525 648	474 891 936

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
TOTAL	187 953	258 969	252 900	194 022

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
TOTAL	2 896 459	287 472	42 387	3 141 544



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
TOTAL GÉNÉRAL	136 484 380	119 642 224	130 264 380	127 162 367

ATOUP 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.

ATOUP 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.

ATOUP 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.

ATOUP 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.

ATOUP 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 ⁽¹⁾
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
TOTAL BUREAUX			
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 - Actimart de la Rize Bât. B, C, D	PR
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 ^{er} 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
TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS			
Paris	75007	11, rue de Grenelle	P
Paris	75008	Arcades des Champs-Élysées	P
Paris	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P
TOTAL BUREAUX - COMMERCES			

[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
60 173	-	174 773 671	4 819 783	179 593 455	179 592 343
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
29 637	-	32 089 965	1 862 086	33 952 050	35 435 311
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
6 442	-	55 425 067	13 498	55 438 565	55 438 565

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
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 Grimau	PR
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte Ménéhould	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
TOTAL COMMERCES			
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E
TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE)			
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX			
TOTAL GÉNÉRAL			

[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
51 495	-	171 411 594	-	171 411 594	171 411 593
14 948	2015	30 476 094	878 634	31 354 728	31 354 728
14 948	-	30 476 094	878 634	31 354 728	31 354 728
-	-	2 896 459	245 085	3 141 544	2 896 459
162 695	-	467 072 851	7 819 086	474 891 936	476 129 000

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
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	4 629 121	5 060 306
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
AUTRES CRÉANCES	49 973 231	35 168 816
Provisions pour locataires douteux	-2 812 389	-2 622 793
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-2 812 389	-2 622 793
TOTAL GÉNÉRAL	51 789 963	37 606 329

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
DETTES FINANCIÈRES	4 073 157	31 012 449
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
DETTES D'EXPLOITATION	16 360 165	14 242 357
Autres dettes d'exploitation	30 943 906	24 126 205
Associés	14 775 820	12 034 047
DETTES DIVERSES	45 719 725	36 160 252
TOTAL GÉNÉRAL	69 153 047	81 415 057

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS					
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
TOTAL	6 939 427	2 240 138	2 214 211	1 066 330	5 899 023

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
TOTAL	3 197 006		2 772 300

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
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	4 203 502	4 436 370

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
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	8 574 230	8 362 881

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
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	1 151 037	882 275

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

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
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10 923 706	10 757 258

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
EMPRUNT À TAUX FIXE	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

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

FINANCEMENT 2022

AU 31/12/2022, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIT :	
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
ENGAGEMENTS REÇUS		
Emprunt non utilisé	50 000 000	23 000 000
Facilité de caisse	-	-
Contrat de CAP	50 000 000	50 000 000
GARANTIES REÇUES		
Garantie à première demande	-	3 036 338
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	2 286 010	8 925 455

Signé par Philippe SILVA
Le 19/07/2023



"Copie certifiée conforme à l'original"

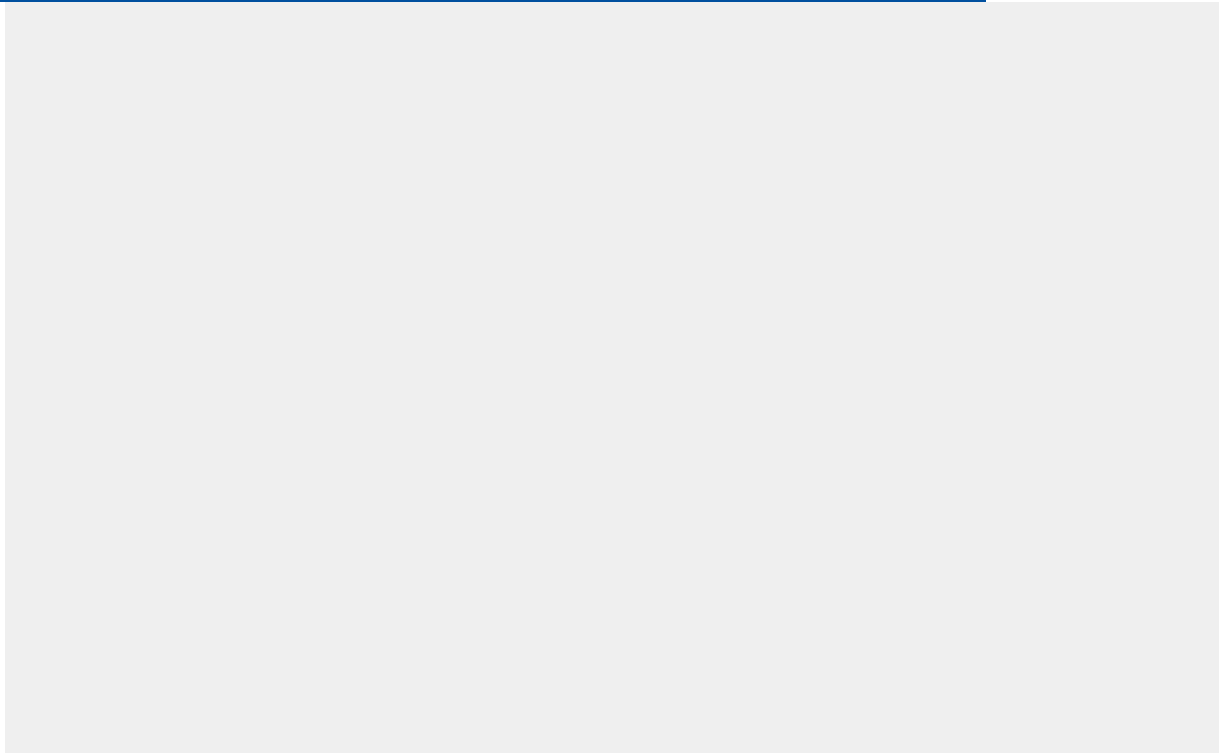
*Philippe SILVA
Représentant habilité de la Société de
Gestion AEW*

SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

43 Avenue PIERRE MENDES FRANCE

75013 PARIS 13E

Comptes au 31/12/2022



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 ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
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
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-2 772 300	-	-3 197 006	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	136 484 380	119 642 224	130 264 380	127 162 367
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	608 604 016	660 828 224	603 196 374	687 416 367
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	194 022	194 022	187 953	187 953
Créances				
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
Valeurs de placement et disponibilités				
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
TOTAL III	179 572 955	179 572 955	116 098 362	116 098 362
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-314 334	-314 334	-1 119 628	-1 119 628
Dettes				
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
TOTAL IV	-69 649 108	-63 879 585	-82 534 685	-81 576 673
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
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
TOTAL V	-7 538	-246 796	178 305	-435 221
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	718 520 326	-	636 938 356	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	776 093 072	-	721 502 835

[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.

Signé par Philippe SILVA
Le 19/07/2023



"Copie certifiée conforme à l'original"

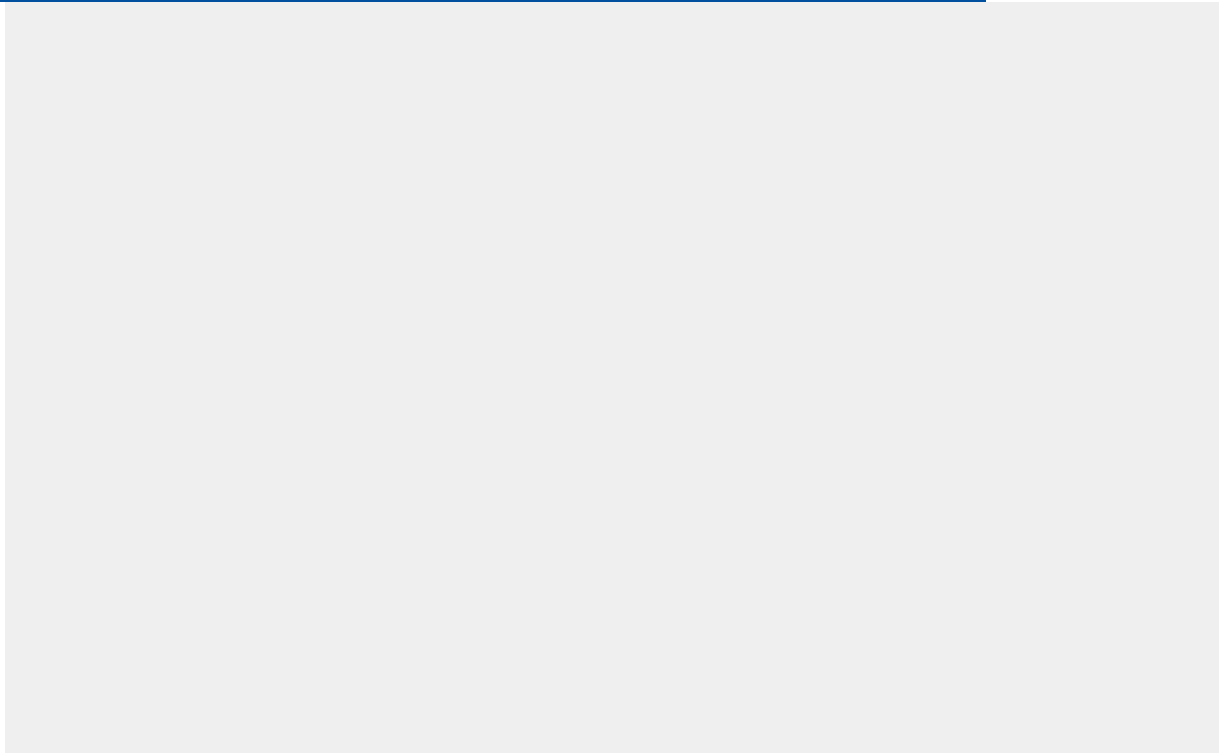
Philippe SILVA
*Représentant habilité de la Société de
Gestion AEW*

SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

43 Avenue PIERRE MENDES FRANCE

75013 PARIS 13E

Comptes au 31/12/2022



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
Capital				
Capital souscrit	406 836 420	-	46 376 740	453 213 160
Primes d'émission et de fusion				
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
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	387 208	-	2 515 193	2 902 401
Réserves	19 056 127	-	0	19 056 127
Report à nouveau	17 593 753	1 308 104	2 107 146	21 056 359
Résultat en instance d'affectation	25 354 549	-25 354 549	0	0
Résultat de l'exercice	-	0	26 894 603	26 894 603
Acomptes sur distribution^[1]	-24 046 445	24 046 445	-31 513 680	-31 513 680
TOTAL GÉNÉRAL	636 938 356	0	81 581 970	718 520 326

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



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
TOTAL	476 129 000	288 584	1 525 648	474 891 936

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
TOTAL	187 953	258 969	252 900	194 022

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
TOTAL	2 896 459	287 472	42 387	3 141 544



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
TOTAL GÉNÉRAL	136 484 380	119 642 224	130 264 380	127 162 367

ATOUP 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.

ATOUP 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.

ATOUP 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.

ATOUP 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.

ATOUP 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 ⁽¹⁾
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
TOTAL BUREAUX			
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 - Actimart de la Rize Bât. B, C, D	PR
Villeurbanne	69000	109/113, rue du 1 ^{er} 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
TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS			
Paris	75007	11, rue de Grenelle	P
Paris	75008	Arcades des Champs-Élysées	P
Paris	75009	2/4/6, boulevard Poissonnière	P
TOTAL BUREAUX - COMMERCES			

[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
60 173	-	174 773 671	4 819 783	179 593 455	179 592 343
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
29 637	-	32 089 965	1 862 086	33 952 050	35 435 311
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
6 442	-	55 425 067	13 498	55 438 565	55 438 565

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
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 Grimau	PR
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte Ménéhould	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
TOTAL COMMERCES			
Bruxelles (Belgique)		489, avenue Louise	E
TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE)			
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX			
TOTAL GÉNÉRAL			

[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
51 495	-	171 411 594	-	171 411 594	171 411 593
14 948	2015	30 476 094	878 634	31 354 728	31 354 728
14 948	-	30 476 094	878 634	31 354 728	31 354 728
-	-	2 896 459	245 085	3 141 544	2 896 459
162 695	-	467 072 851	7 819 086	474 891 936	476 129 000

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
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	4 629 121	5 060 306
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
AUTRES CRÉANCES	49 973 231	35 168 816
Provisions pour locataires douteux	-2 812 389	-2 622 793
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-2 812 389	-2 622 793
TOTAL GÉNÉRAL	51 789 963	37 606 329

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
DETTES FINANCIÈRES	4 073 157	31 012 449
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
DETTES D'EXPLOITATION	16 360 165	14 242 357
Autres dettes d'exploitation	30 943 906	24 126 205
Associés	14 775 820	12 034 047
DETTES DIVERSES	45 719 725	36 160 252
TOTAL GÉNÉRAL	69 153 047	81 415 057

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS					
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
TOTAL	6 939 427	2 240 138	2 214 211	1 066 330	5 899 023

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
TOTAL	3 197 006		2 772 300

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
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	4 203 502	4 436 370

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
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	8 574 230	8 362 881

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
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	1 151 037	882 275

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

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
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10 923 706	10 757 258

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
EMPRUNT À TAUX FIXE	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

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

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