

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 13 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le treize juin, à seize heures,

Les associés de la **SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION** (la « SCPI ») se sont réunis en assemblée générale ordinaire et extraordinaire, au 59 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris, sur convocation de la société de gestion parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 23 mai 2025 (n°62), 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 »).

- ◆ HSBC ASSURANCES VIE (France) représentée par Madame Gabrielle ANDRIEU
- ◆ 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.

Monsieur Emile DUMONT, Juriste de AEW, est désigné 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 2024 ;
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, la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
5. Prélèvement sur la prime d'émission afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau ;
6. Prélèvement sur la prime d'émission afin d'apurer le compte des plus ou moins-value de cession ;
7. Distribution au titre des plus-values immobilières ;
8. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2024 ;
9. Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation ;

10. Création d'un fonds de remboursement et délégation à la société de gestion de sa dotation effective ;
11. Quitus à donner à la Société de Gestion ;
12. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales ;

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

13. Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 ;
14. Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information ;
15. Mise à jour corrélative de l'article 7 des statuts ;
16. Mise en conformité de l'article 21 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 ;
17. Mise en conformité des articles 21, 22 et 23 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.

La feuille de présence, arrêtée et certifiée exacte par le bureau, fait ressortir que 6 501 associés représentant 395 473 parts sur les 1 042 465 parts composant le capital social (soit 37,94 %), 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.

Dans un second temps, le Président constate que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent moins de la moitié des parts composant le capital social, l'assemblée ne peut donc pas délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire.

En conséquence, le Président déclare que, conformément à la loi, une nouvelle assemblée extraordinaire a été convoquée dans les délais légaux pour délibérer sur l'ordre du jour comprenant les résolutions à caractère extraordinaire et sera réunie le 25 juin 2025 à 16h00 au siège social de la SCPI.

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 23 mai 2025,
- 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 2024.

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 statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des 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 2024 tels qu'ils ont été présentés.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473
- Nombre de voix pour : 392 861
- Nombre de voix contre : 149
- Abstentions : 2 291
- Nuls : 172

Cette résolution est adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaire, constate l'existence d'un bénéfice de 35 900 443,74 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 17 496 981,89 euros, et de l'affectation de la prime d'émission de 2 266,65 euros conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 53 399 692,28 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 36 386 070,36 euros ;
- Au report à nouveau, une somme de : 17 013 621,92 euros.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473
- Nombre de voix pour : 391 968
- Nombre de voix contre : 441
- Abstentions : 2 823
- Nuls : 241

Cette résolution est adoptée.

TROISIEME RESOLUTION

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

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473

Nombre de voix pour : 392 177

Nombre de voix contre : 233

Abstentions : 2 822

Nuls : 241

Cette résolution est adoptée

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à l'article 21 des statuts encore applicable au jour de la présente assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par la Société de gestion, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 748 497 549 euros, soit 718,08 euros pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 679 783 668 euros, soit 652,16 euros pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 790 922 349 euros, soit 758,78 euros pour une part.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473

Nombre de voix pour : 391 153

Nombre de voix contre : 854

Abstentions : 3 285

Nuls : 181

Cette résolution est adoptée.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de Gestion, conformément à l'article 7.2 des statuts de la SCPI, à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025, d'un montant de 16,32 euros par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473

Nombre de voix pour : 372 092

Nombre de voix contre : 19 069

Abstentions : 4 108

Nuls : 204

Cette résolution est adoptée.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de Gestion, à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, d'un montant de 4 125 579,91 € euros, et ce afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2024 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473

Nombre de voix pour : 370 739

Nombre de voix contre : 18 988

Abstentions : 5 574

Nuls : 172

Cette résolution est adoptée.

SEPTIEME RESOLUTION

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

Prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 1 249 220,40 €, soit 1,20 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 9^{ème} résolution de la précédente Assemblée Générale du 11 juin 2024,

Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, **autorise** la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, 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, à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473

Nombre de voix pour : 374 571

Nombre de voix contre : 17 675

Abstentions : 3 055

Nuls : 172

Cette résolution est adoptée.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2024 à la somme de 479 486 520 euros.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473

Nombre de voix pour : 378 867

Nombre de voix contre : 198

Abstentions : 16 226

Nuls : 172

Cette résolution est adoptée.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation Jones Lang Lasalle, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 628 150, qui lui a été présentée par la Société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473

Nombre de voix pour : 389 982

Nombre de voix contre : 776

Abstentions : 4 454

Nuls : 251

Cette résolution est adoptée.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du texte des résolutions et entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion ainsi que du rapport du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de l'adoption de la 15^{ème} résolution :

- 1) de créer un fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 422-231 alinéa 1 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
- 2) d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation dudit fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de **3 000 000 euros**, en une ou plusieurs fois par prélèvement sur les produits des cessions d'éléments du patrimoine immobilier locatif à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- 3) de déterminer les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement comme suit :
 - Les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois pourront bénéficier du remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur ledit fonds de remboursement ;
 - La demande de remboursement formulée par un associé ne pourra excéder **34** parts. Dans le cas où un associé présenterait une demande de remboursement supérieure à **34**

parts, le remboursement effectif sera limité à **34** parts. En tout état de cause, le total des remboursements accordés ne pourra excéder le montant maximum de dotation du fonds ;

- Conformément aux dispositions de l'article 422-230 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers le prix auquel s'effectuera le remboursement des parts sera égal à valeur de réalisation diminuée de 10 % ;
 - Chaque associé ne pourra bénéficier que d'un seul remboursement sur la durée du fonds ;
 - La Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions susmentionnées. Ce courrier précisera notamment :
 - i. que l'associé peut obtenir, sur demande expresse, le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, en transmettant un formulaire communiqué par la Société de Gestion ;
 - ii. que l'associé souhaitant obtenir le remboursement de ses parts dispose d'un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier par la Société de Gestion pour faire connaître son intention de bénéficier du remboursement de ses parts ;
 - iii. qu'en cas de demande de remboursement formulée par l'associé, le remboursement sera exécuté sur le fonds, le mois suivant la réception de la demande par la Société de Gestion, dans l'ordre chronologique d'inscription sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds ;
 - iv. qu'en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier, dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce courrier, l'associé ne pourra plus prétendre au bénéfice du fonds de remboursement et sera réputé maintenir sa demande de retrait inscrite au registre, conformément aux dispositions de l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ;
 - v. que dans l'hypothèse où le nombre de parts en attente, d'un associé, sur le registre des retraits excéderait **34** parts, et que sa demande de retrait ne pourrait être que partiellement exécuté à partir du fonds de remboursement, les parts non remboursées conserveront leur rang dans le registre des retraits.
- 4) déléguer à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ;
- 5) d'autoriser la Société de Gestion à mettre à jour la note d'information de la SCPI afin d'y inclure les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement tels que décrits ci-dessus.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473

Nombre de voix pour : 387 501

Nombre de voix contre : 2 048

Abstentions : 5 709

Nuls : 205

Cette résolution est adoptée.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

- Nombre de parts présentes ou représentées : 395 473

Nombre de voix pour : 389 776

Nombre de voix contre : 945

Abstentions : 4 570

Nuls : 172

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 : 395 473

Nombre de voix pour : 391 292

Nombre de voix contre : 298

Abstentions : 3 701

Nuls : 172

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
Monsieur Emile DUMONT

LES SCRUTATEURS

Monsieur Jacques MORILLON

HSBC ASSURANCES VIE
Madame Gabrielle ANDRIEU

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris
342.977.311 RCS Paris

Copie certifiée conforme à l'original
La Société de gestion AEW
Représentée par
Monsieur Antonio Philippe SILVA

COMPTES AU 31/12/2024

2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

| ÉTAT DU PATRIMOINE | EXERCICE 2024 | | EXERCICE 2023 | |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | Valeurs bilantielles 31/12/2024 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024 | Valeurs bilantielles 31/12/2023 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023 |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 603 921 908 | 582 214 465 | 608 059 974 | 602 610 291 |
| Immobilisations en cours | 2 667 665 | 2 667 665 | 5 198 575 | 5 198 575 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Gros entretien | -608 000 | - | -2 044 320 | - |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | 177 037 361 | 127 507 001 | 175 788 864 | 130 306 031 |
| Total I : Placements immobiliers | 783 018 935 | 712 389 131 | 787 003 092 | 738 114 897 |
| 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...) | 203 034 | 203 034 | 205 589 | 205 589 |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 7 671 778 | 7 671 778 | 4 583 226 | 4 583 226 |
| Autres créances | 55 127 879 | 55 127 879 | 60 158 931 | 60 158 931 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -4 430 316 | -4 430 316 | -2 741 873 | -2 741 873 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 26 773 241 | 26 802 274 | 31 070 027 | 31 086 795 |
| Autres disponibilités | 8 066 845 | 8 066 845 | 4 843 605 | 4 843 605 |
| Total III | 93 412 461 | 93 441 495 | 98 119 505 | 98 136 274 |
| Passifs d'exploitation | | | | |
| Provisions générales pour risques et charges | -1 169 240 | -1 169 240 | -365 513 | -365 513 |
| Dettes | | | | |
| Dettes d'exploitation | -55 902 564 | -55 902 564 | -55 575 865 | -55 575 865 |
| Dettes diverses | -71 100 959 | -71 100 959 | -76 084 148 | -76 084 148 |
| Total IV | -128 172 763 | -128 172 763 | -132 025 526 | -132 025 526 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Produits constatés d'avance | - | - | -456 718 | -456 718 |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | 238 916 | 2 125 805 | 364 014 | 3 729 292 |
| Total V | 238 916 | 2 125 805 | -92 704 | 3 272 574 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 748 497 549 | | 753 004 367 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾ | | 679 783 668 | | 707 498 219 |

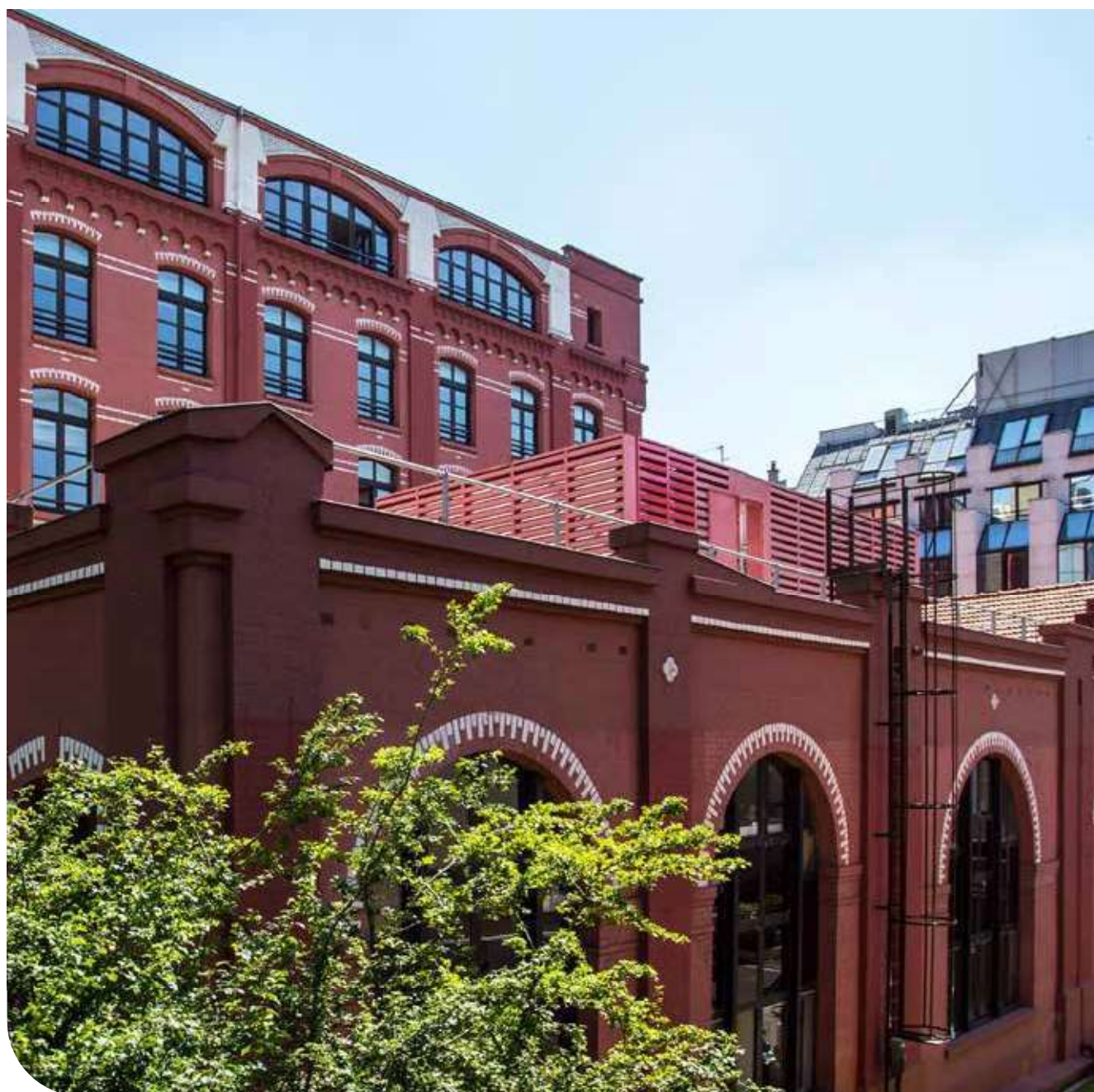
(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(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 2024 (en €)

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE | SITUATION DE CLÔTURE 2023 | AFFECTATION RÉSULTAT 2023 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE 2024 |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 479 424 420 | - | 62 100 | 479 486 520 |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission et/ou de fusion | 333 345 612 | - | 48 195 | 333 393 807 |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion | -96 241 536 | - | -85 411 | -96 326 947 |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés | -77 238 | - | -4 048 342 | -4 125 580 |
| Réserves | 19 056 127 | | 0 | 19 056 127 |
| Report à nouveau | 17 387 724 | 109 257 | 2 267 | 17 499 249 |
| Résultat en instance d'affectation | 33 490 671 | -33 490 671 | 0 | 0 |
| Résultat de l'exercice | - | - | 35 900 444 | 35 900 444 |
| Acomptes sur distribution ⁽¹⁾ | -33 381 413 | 33 381 413 | -36 386 070 | -36 386 070 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 753 004 367 | 0 | -4 506 818 | 748 497 549 |

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.



Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

| COMPTE DE RÉSULTAT | EXERCICE 2024 | EXERCICE 2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Produits immobiliers | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 37 363 397 | 32 412 331 |
| Charges facturées | 11 479 846 | 10 790 152 |
| Produit des participations contrôlées | 6 126 713 | 5 531 444 |
| Produits annexes | 1 795 438 | 2 600 653 |
| Reprises de provisions pour gros entretien | 2 044 320 | 1 183 300 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 271 971 | 460 890 |
| Total I : Produits immobiliers | 59 081 686 | 52 978 771 |
| Charges immobilières | | |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | -11 479 846 | -10 790 152 |
| Travaux de gros entretiens | -11 815 | -268 539 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | -444 134 | -1 369 955 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | -608 000 | -455 320 |
| Autres charges immobilières | -4 029 160 | -4 564 797 |
| Dépréciation des créances douteuses | -1 960 414 | -390 375 |
| Total II : Charges immobilières | -18 533 369 | -17 839 139 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 40 548 317 | 35 139 632 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprise de provision d'exploitation | 86 353 | 199 959 |
| Transferts de charges d'exploitation | 1 085 891 | 15 883 969 |
| Total I : Produits d'exploitation | 1 172 244 | 16 083 928 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la société de gestion | | |
| Charges d'exploitation de la société | -1 037 015 | -10 718 850 |
| Diverses charges d'exploitation | -24 502 | -14 016 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | -890 080 | -251 138 |
| Total II : Charges d'exploitation | -6 347 902 | -20 609 573 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -5 175 658 | -4 525 645 |
| Produits financiers | | |
| Autres produits financiers | 1 244 726 | 3 065 186 |
| Total I : Produits financiers | 1 244 726 | 3 065 186 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | -704 686 | -250 478 |
| Total II : Charges financières | -704 686 | -250 478 |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | 540 040 | 2 814 708 |
| Produits exceptionnels | | |
| Total I : Produits exceptionnels | 0 | 62 753 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Total II : Charges exceptionnelles | -12 255 | -777 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | -12 255 | 61 975 |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 35 900 444 | 33 490 671 |

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 2024, la SCPI n'a pas fait d'acquisition d'immeuble.

3 cessions ont été effectuées sur l'exercice :

- le 32, avenue de la Division Leclerc à Antony a été vendu pour 1 500 000 € le 5 mars 2024 ;
- le deuxième, sis 12, rue de Cabanis à Paris 14 pour 4 900 000 € le 30 juillet 2024 ;
- 2 lots de la galerie commerciale Les Arcades avenue des Champs-Élysées à Paris 8 ont été vendus pour 680 000 € le 16 septembre 2024.

□ 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 propre par ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

La valorisation des VMP

Le montant estimé dans l'état du patrimoine des VMP est celui transmis par la banque au 31 décembre 2024.

□ 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 nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble.

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

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

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 7,75 % 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 sont incertains.

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).

La vente de l'immeuble situé au 32, avenue de la Division Leclerc à Antony a généré une plus-value de 204 772 €.

La vente de l'immeuble situé rue Cabanis à Paris 14 a généré une plus-value de 1 544 754 €.

La vente de 2 lots de l'immeuble situé dans la galerie commerciale « Les Arcades Champs-Élysées » à Paris 8 a généré une plus-value de 27 111 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 10 894,88 € sur l'exercice.

Ligne de crédit

La ligne de crédit signée le 28 novembre 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 2024, le montant total tiré est de 50 000 000 €.

Frais financiers

Les lignes de crédit ont généré 576 418,60 € d'intérêts débiteurs et 3 166,67 € de commission de non-utilisation.

Événements postérieurs à la clôture

La cession de l'actif situé au 3, impasse des Burets à Pont-Audemer (27500), qui était sous promesse à la clôture de l'exercice 2024, a eu lieu le 6 février 2025 pour 2 200 000 €.



Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

| | VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE |
|--------------------------|--|------------------|-------------------|---|
| Constructions | 608 224 880 | 1 118 430 | 5 256 495 | 604 086 815 |
| Garanties locatives | -164 906 | 0 | 0 | -164 906 |
| Immobilisations en cours | 5 198 575 | 2 913 589 | 5 444 499 | 2 667 665 |
| TOTAL | 613 258 549 | 4 032 019 | 10 700 994 | 606 589 574 |

Actifs immobilisés au 31 décembre 2024 (en €)

| | VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE |
|---------------------------------|--|---------------|--------------|---|
| Immobilisations financières | 205 589 | 0 | 2 555 | 203 034 |
| Dépôts et cautionnements versés | 205 589 | - | 2 555 | 203 034 |
| TOTAL | 205 589 | 0 | 2 555 | 203 034 |

Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

| VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE) | DÉBUT D'EXERCICE 2024 | ACQUISITIONS | CESSIONS | FIN D'EXERCICE 2024 |
|---|--------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Immobilisations en cours de construction | 5 198 575 | 2 913 589 | 5 444 499 | 2 667 665 |
| TOTAL | 5 198 575 | 2 913 589 | 5 444 499 | 2 667 665 |

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

| | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES |
| Immeubles | 177 037 361 | 127 507 001 | 175 788 864 | 130 306 031 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 177 037 361 | 127 507 001 | 175 788 864 | 130 306 031 |

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 203 551 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 12 035 520 €, il est divisé en 1 203 552 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 416 590 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 SC TOUR PRISMA.

Le capital social de la SC 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 BOULOGNE CLARITY.

Le capital social de la SCI BOULOGNE CLARITY est fixé à la somme de 7 694 000 €, il est divisé en 7 694 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 889 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 8 est fixé à la somme de 3 778 000 €, il est divisé en 3 778 parts sociales.

| | SCI BOULOGNE CLARITY | SCI 129 AV. C. DE GAULLE | SCI PLACEMENT CILOGER 6 (EX-SIMONOP) | SCI TOUR PRISMA | SCI PLACEMENT CILOGER 8 |
|--|----------------------------|--------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------|
| Année d'acquisition | 2020 | 2016 | 2015 et 2018 et 2023 | 2018 | 2021 |
| Pourcentage de détention | 50 % | 100 % | 38,28 % | 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 | 33 043 089 | 63 777 477 | 24 247 790 | 17 499 005 |
| Compte courant | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Droits d'enregistrement | 0 | 812 421 | 3 287 406 | 749 429 | 0 |
| Coûts d'acquisition | 38 470 000 | 33 855 510 | 67 064 883 | 24 997 247 | 17 499 005 |
| Actif net réévalué | 20 506 946 | 24 095 578 | 62 663 257 | 10 893 484 | 9 347 737 |



Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

| ADRESSE | | | ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾ | M ² PONDÉRÉS |
|----------------------------------|-------|--|----------------------------------|-------------------------|
| Toulouse - Blagnac | 31000 | Osmose - ZAC Andromède | PR | 13 044 |
| Lyon | 69007 | 85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 2 et 3 | PR | 1 405 |
| Lyon | 69007 | 87/89, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 4 et 5 | PR | 1 398 |
| Lyon | 69007 | 95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 6 à 12 | PR | 2 349 |
| Lyon | 69007 | 81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 1 | PR | 1 037 |
| Paris | 75001 | 336, rue Saint-Honoré | P | 1 106 |
| Paris | 75004 | 42, quai Henri IV | P | 419 |
| Paris | 75014 | 12, rue de Cabanis | P | - |
| Paris | 75014 | 31/35, rue Froidevaux | P | 1 111 |
| Paris | 75016 | 4, rue de Longchamp | P | 390 |
| Montigny-le-Bretonneux | 78000 | 17, rue Joël Le Theule - Bât. F | IDF | 1 384 |
| Montigny-le-Bretonneux | 78000 | 17, rue Joël Le Theule - Bât. E | IDF | 1 191 |
| Massy | 91300 | 1, rue Victor Basch | IDF | 5 786 |
| Massy | 91300 | 25, avenue Carnot | IDF | 6 242 |
| Issy-les-Moulineaux | 92130 | 41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine | IDF | 4 885 |
| Levallois-Perret | 92300 | 79/83, rue Baudin | IDF | 6 295 |
| Antony | 92000 | 32, avenue de la Division Leclerc | IDF | - |
| Noisy-le-Grand | 93000 | 1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris | IDF | 6 542 |
| Saint-Ouen | 93000 | 78/80, rue du Docteur Bauer | IDF | 3 017 |
| Créteil | 94000 | 23/27, rue Olof Palme | IDF | 4 500 |
| TOTAL BUREAUX | | | | 62 101 |
| Villeurbanne | 69000 | 109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 - Actimart de la Rize Bât. B, C et D | PR | 5 257 |
| Villeurbanne | 69000 | 109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 - Actimart de la Rize Bât. E | PR | 1 641 |
| Lyon | 69008 | 9, rue Bataille | PR | 2 176 |
| Voisins-le-Bretonneux | 78000 | 19 bis/25, avenue Duguay-Trouin | IDF | 258 |
| Chilly-Mazarin | 91000 | 17, rue du Parc | IDF | 3 869 |
| Nanterre | 92000 | 21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers | IDF | 2 577 |
| Boulogne-Billancourt | 92000 | 13, rue Louis Pasteur | IDF | 3 183 |
| Tremblay-en-France | 93000 | ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman | IDF | 1 869 |
| Tremblay-en-France | 93000 | ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman | IDF | 1 571 |
| Villepinte | 93000 | 66, rue des Vanesses - Les Aralias | IDF | 3 044 |
| Roissy-en-France | 95000 | 165, rue de la Belle Étoile - Paris Nord 2 Business Park | IDF | 4 091 |
| TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS | | | | 29 537 |
| Paris | 75007 | 11, rue de Grenelle | P | 346 |
| Paris | 75008 | Arcades des Champs-Élysées | P | 399 |
| Paris | 75009 | 2/4/6, boulevard Poissonnière | P | 5 638 |
| TOTAL BUREAUX - COMMERCES | | | | 6 383 |

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

| ANNÉE D'ACQUISITION | PRIX D'ACQUISITION | TRAVAUX | PRIX DE REVIENT 2024 | PRIX DE REVIENT 2023 |
|--------------------------|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| 2014 | 22 177 035 | 35 432 | 22 212 467 | 22 212 467 |
| 1985 | 1 250 082 | 103 673 | 1 353 755 | 1 353 755 |
| 1986 | 1 067 143 | 103 377 | 1 170 520 | 1 170 520 |
| 1986 | 1 433 021 | 34 339 | 1 467 359 | 1 465 230 |
| 2008 | 1 575 000 | 72 953 | 1 647 953 | 1 647 953 |
| 2007 | 6 378 400 | - | 6 378 400 | 6 378 400 |
| 2007 | 3 105 000 | - | 3 105 000 | 3 105 000 |
| VENDU LE 30 JUILLET 2024 | - | - | - | 3 213 192 |
| 1990 | 6 511 965 | - | 6 511 965 | 6 511 965 |
| 1988 | 2 171 706 | 67 248 | 2 238 954 | 2 238 954 |
| 1986 | 1 571 112 | 286 850 | 1 857 962 | 1 831 656 |
| 1986 | 1 680 281 | 7 835 | 1 688 116 | 1 680 281 |
| 2019 | 24 021 841 | - | 24 021 841 | 24 021 841 |
| 2019 | 39 208 065 | - | 39 208 065 | 39 208 065 |
| 1988 | 15 830 499 | 3 422 728 | 19 253 227 | 19 253 227 |
| 2014 / 2023 | 45 278 000 | 191 628 | 45 469 628 | 45 446 045 |
| VENDU LE 5 MARS 2024 | - | - | - | 1 250 082 |
| 1988 | 9 487 340 | 338 645 | 9 825 984 | 9 825 984 |
| 1990 | 5 737 548 | 276 706 | 6 014 254 | 5 969 114 |
| 1987 | 4 863 124 | 126 420 | 4 989 544 | 4 989 544 |
| | 193 347 160 | 5 067 834 | 198 414 994 | 202 773 275 |
| 1989 | 3 603 542 | 98 848 | 3 702 390 | 3 698 850 |
| 1990 | 1 107 238 | - | 1 107 238 | 1 107 238 |
| 1993 | 1 524 490 | 43 878 | 1 568 369 | 1 537 344 |
| 1991 | 242 072 | - | 242 072 | 242 072 |
| 1991 | 3 201 429 | 390 494 | 3 591 922 | 3 587 465 |
| 1987 | 2 027 572 | 282 313 | 2 309 885 | 2 163 916 |
| 1989 | 11 902 374 | 1 065 797 | 12 968 171 | 12 957 539 |
| 1990 | 1 097 633 | 47 215 | 1 144 847 | 1 097 633 |
| 1990 | 884 204 | 68 850 | 953 054 | 953 054 |
| 1991 | 3 145 531 | 144 528 | 3 290 060 | 3 290 060 |
| 1988 | 3 353 878 | 10 242 | 3 364 120 | 3 353 878 |
| | 32 089 965 | 2 152 165 | 34 242 129 | 33 989 050 |
| 1989 | 1 737 461 | | 1 737 461 | 1 737 461 |
| 2007 | 3 625 764 | 33 744 | 3 659 508 | 4 283 744 |
| 2014 | 49 437 606 | 7 376 | 49 444 982 | 49 437 606 |
| | 54 800 831 | 41 121 | 54 841 952 | 55 458 812 |

| ADRESSE | | ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾ | M ² PONDÉRÉS |
|--|--|----------------------------------|-------------------------|
| Soissons | 02000 27, avenue de Compiègne | PR | 1 166 |
| Nice | 06000 1, rue Joseph Gazan | PR | 331 |
| Marseille | 13000 92/94, boulevard Baille | PR | 340 |
| Angoulême - La Couronne | 16400 Zone Chantemerle 2 | PR | 3 459 |
| Évreux | 27000 Rue Jacques Monod | PR | 1 197 |
| Pont-Audemer | 27000 3, impasse des Burets | PR | 1 760 |
| Dreux | 28000 Avenue du Général Leclerc | PR | 1 252 |
| Tarnos | 40000 Centre Commercial de la Plage - avenue Julien Grimau | PR | 1 025 |
| Amilly | 45000 70, rue des Aubépines | PR | 883 |
| Châlons-en-Champagne | 51000 34/38, avenue Sainte-Menehould | PR | 1 154 |
| Metz - Semécourt | 57210 ZAC Euromoselle | PR | 3 477 |
| Fouquières-lès-Béthune | 62000 Parc d'activités Actipolis - Le Prieuré de Saint-Pry | PR | 1 595 |
| Perpignan | 66000 55, avenue Pierre Cambres | PR | 219 |
| Geispolsheim | 67000 Centre Commercial La Vigie - rue du 23 novembre | PR | 472 |
| Lyon | 69002 Place des Cordeliers | PR | 5 195 |
| Chalon-sur-Saône | 71000 7, rue Thomas Dumorey | PR | 1 320 |
| Annecy | 74000 27/29, rue de la Paix | PR | 238 |
| Paris | 75014 41/43, rue de l'Ouest | P | 225 |
| Paris | 75015 20/22, rue Saint-Amand | P | 213 |
| Paris | 75016 Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy | P | 3 227 |
| Meaux | 77000 11, quai Jacques Prévert | IDF | 361 |
| Versailles | 78000 12, rue du Général Pershing | IDF | 536 |
| Poissy | 78000 37, boulevard Gambetta | IDF | 156 |
| Hyères | 83000 15, avenue Ambroise Thomas | PR | 187 |
| La Seyne-sur-Mer | 83000 382, avenue Auguste Renoir | PR | 252 |
| Avignon | 84000 330, avenue Marcou-Delanglade | PR | 3 685 |
| Avallon | 89000 21, rue du Général Leclerc | PR | 450 |
| Courbevoie | 92000 33/35, avenue Pasteur | IDF | 324 |
| Saint-Denis | 93000 7/9, boulevard Carnot | IDF | 310 |
| Montreuil | 93100 1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle | IDF | 11 035 |
| Joinville-le-Pont | 94000 3/7, avenue du Président Wilson | IDF | 1 304 |
| Vitry-sur-Seine | 94000 157, avenue Paul Vaillant-Couturier | IDF | 238 |
| Herblay | 95220 2, avenue Louis Armand | IDF | 7 080 |
| TOTAL COMMERCES | | | 54 667 |
| Roissy-en-France | 95700 5, allée du verger | IDF | 16 894 |
| TOTAL HÔTELS | | | 16 894 |
| Madrid (Espagne) | 28521 Rivas Futuras Retail Park | E | 6 805 |
| Alicante (Espagne) | 03015 Vistahermosa Retail Park | E | 6 516 |
| TOTAL COMMERCES ZONE EURO (HORS FRANCE) | | | 13 321 |
| Bruxelles (Belgique) | 489, avenue Louise | E | 14 948 |
| TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE) | | | 14 948 |
| TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE) | | | 14 948 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 197 850 |

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

| ANNÉE D'ACQUISITION | PRIX D'ACQUISITION | TRAVAUX | PRIX DE REVIENT 2024 | PRIX DE REVIENT 2023 |
|---------------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1992 | 818 143 | - | 818 143 | 818 143 |
| 2001 | 335 388 | - | 335 388 | 335 388 |
| 2003 | 262 212 | - | 262 212 | 262 212 |
| 2015 | 4 517 262 | - | 4 517 262 | 4 517 262 |
| 1992 | 980 254 | - | 980 254 | 980 254 |
| 2007 | 1 985 000 | - | 1 985 000 | 1 985 000 |
| 1993 | 1 225 839 | 120 | 1 225 959 | 1 225 839 |
| 2004 | 711 000 | - | 711 000 | 711 000 |
| 1992 | 914 694 | - | 914 694 | 914 694 |
| 1992 | 853 715 | 7 573 | 861 287 | 853 715 |
| 2015 | 5 172 714 | - | 5 172 714 | 5 172 714 |
| 2003 | 1 478 755 | 4 918 | 1 483 673 | 1 478 755 |
| 2007 | 292 850 | - | 292 850 | 292 850 |
| 1996 | 884 204 | - | 884 204 | 884 204 |
| 2020 | 42 815 589 | - | 42 815 589 | 42 815 589 |
| 1997 | 655 531 | 1 262 | 656 793 | 655 531 |
| 2007 | 614 003 | - | 614 003 | 614 003 |
| 2000 | 548 816 | - | 548 816 | 548 816 |
| 2000 | 274 408 | - | 274 408 | 274 408 |
| 2023 | 46 539 054 | - | 46 539 054 | 46 533 954 |
| 2007 | 610 368 | - | 610 368 | 610 368 |
| 1999 | 459 634 | - | 459 634 | 459 634 |
| 2007 | 454 625 | - | 454 625 | 454 625 |
| 2007 | 356 585 | - | 356 585 | 356 585 |
| 2007 | 173 888 | - | 173 888 | 173 888 |
| 2015 | 6 249 440 | - | 6 249 440 | 6 249 440 |
| 2004 | 415 000 | - | 415 000 | 415 000 |
| 1999 | 763 770 | - | 763 770 | 763 770 |
| 2007 | 838 425 | - | 838 425 | 838 425 |
| 2010 | 62 841 882 | 42 216 | 62 884 098 | 62 841 882 |
| 1997 | 1 371 364 | - | 1 371 364 | 1 371 364 |
| 2001 | 381 123 | - | 381 123 | 381 123 |
| 2019 | 31 155 114 | 42 392 | 31 197 506 | 31 155 114 |
| | 217 950 649 | 98 481 | 218 049 129 | 217 945 549 |
| 2023 | 42 068 584 | - | 42 068 584 | 42 064 584 |
| | 42 068 584 | - | 42 068 584 | 42 064 584 |
| 2023 | 13 751 345 | - | 13 751 345 | 13 751 345 |
| 2023 | 10 704 482 | - | 10 704 482 | 10 704 482 |
| | 24 455 826 | - | 24 455 826 | 24 455 826 |
| 2015 | 30 476 094 | 1 373 201 | 31 849 295 | 31 372 878 |
| | 30 476 094 | 1 373 201 | 31 849 295 | 31 372 878 |
| | | 2 667 665 | 2 667 665 | 5 198 575 |
| | 595 189 109 | 11 400 466 | 606 589 574 | 613 258 549 |

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

| CRÉANCES | 31/12/2024 | 31/12/2023 | DETTES | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Créances locataires | 7 550 341 | 4 583 226 | Emprunt | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Créances locataires - Factures à établir | 121 437 | 0 | Intérêts courus sur emprunt | 125 123 | 135 382 |
| | | | Dépôts reçus | 5 777 441 | 5 440 482 |
| Locataires et comptes rattachés | 7 671 778 | 4 583 226 | Dettes financières | 55 902 564 | 55 575 865 |
| Créances fiscales | 498 593 | 10 026 182 | Locataires créditeurs | 1 242 415 | 4 610 273 |
| Fournisseurs débiteurs | 0 | 500 | Provisions charges locatives | 3 844 792 | 3 130 742 |
| Syndics | 42 833 899 | 40 848 870 | Fournisseurs | 6 957 039 | 6 479 692 |
| Autres débiteurs | 11 795 388 | 9 283 378 | Dettes fiscales | 5 565 453 | 13 752 933 |
| Autres créances | 55 127 879 | 60 158 931 | Dettes d'exploitation | 17 609 699 | 27 973 641 |
| Provisions pour locataires douteux | -4 430 316 | -2 741 873 | Autres dettes d'exploitation | 38 574 698 | 32 406 491 |
| | | | Associés | 14 916 563 | 15 704 016 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -4 430 316 | -2 741 873 | Dettes diverses | 53 491 261 | 48 110 507 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 58 369 341 | 62 000 284 | TOTAL GÉNÉRAL | 127 003 523 | 131 660 013 |

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

| PROVISIONS | AU 31/12/2023 | DOTATIONS | REPRISES NON CONSOMMÉES | REPRISES CONSOMMÉES | AU 31/12/2024 |
|--|------------------|------------------|-------------------------|---------------------|------------------|
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | | |
| Grosses réparations | 2 044 320 | 608 000 | 2 032 505 | 11 815 | 608 000 |
| Risques et charges | 365 513 | 890 080 | 86 353 | 0 | 1 169 240 |
| Créances douteuses | 2 741 873 | 1 960 414 | 271 971 | 0 | 4 430 316 |
| TOTAL | 5 151 706 | 3 458 494 | 2 390 829 | 11 815 | 6 207 556 |

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024 (en €)

| MONTANT PROVISION 01/01/2024 | PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION | DOTATION | | REPRISE | | MONTANT PROVISION 2024 |
|------------------------------|--|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------|
| | | ACHAT D'IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24 | VENTE D'IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24 | |
| 2 044 320 | 0 | 0 | 608 000 | - | 2 044 320 | 608 000 |
| | 0 | | 608 000 | | 2 044 320 | |

| | MONTANT PROVISION 01/01/2024 | DURÉE | MONTANT PROVISION 31/12/2024 |
|-----------------------------------|------------------------------|-------|------------------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur 2024 | 128 300 | - | 0 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 176 240 | 5 | 110 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 | 792 840 | 4 | 40 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2027 | 784 800 | 3 | 282 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2028 | 162 140 | 2 | 176 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2029 | - | 1 | - |
| TOTAL | 2 044 320 | | 608 000 |

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

| CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Impôts et taxes non récupérables | - | 57 576 |
| Solde de charges de reddition | 395 264 | 1 117 599 |
| Charges sur locaux vacants | 2 261 015 | 1 577 479 |
| Travaux - Remise en état | 444 134 | 1 369 955 |
| Charges non récupérables | 1 372 881 | 1 307 954 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | - | 504 190 |
| Dotations pour créances douteuses | 1 960 414 | 390 375 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | 6 433 708 | 6 325 127 |

| CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Impôts et taxes diverses | 5 108 081 | 4 277 213 |
| Charges immobilières refacturables | 5 964 711 | 5 333 715 |
| Autres charges refacturables | 407 055 | 1 179 224 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | 11 479 846 | 10 790 152 |

| CHARGES D'EXPLOITATION | 2024 | 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| Honoraires Commissaires aux comptes | 33 582 | 29 632 |
| Honoraires Experts immobiliers | 104 728 | 64 680 |
| Honoraires Dépositaire | 103 240 | 82 030 |
| Honoraires de commercialisation | - | - |
| Cotisations | 2 550 | 3 312 |
| Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾ | (6 560) | 9 831 027 |
| Frais de cession des immeubles | 64 079 | - |
| Autres frais | 147 108 | 221 970 |
| Contribution économique territoriale | 113 244 | 156 564 |
| Impôt sur les revenus belges | 247 093 | 246 068 |
| Impôt sur les revenus espagnols | 227 952 | 83 566 |
| TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS | 1 037 015 | 10 718 850 |

| DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Indemnisation du Conseil de surveillance | 24 000 | 12 000 |
| Charges diverses | 502 | 2 016 |
| TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 24 502 | 14 016 |

| COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Commissions gestion Immobilière | 3 367 933 | 3 576 726 |
| Commissions sur arbitrages | 35 269 | 105 166 |
| Commissions de souscription | 993 103 | 5 943 677 |
| TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 4 396 304 | 9 625 569 |

(1) Absence d'acquisition sur la période combinée à une régularisation antérieure.

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

| 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 | - | 50 000 000 | - | 50 000 000 |
| Emprunts amortissables | - | - | - | - |
| Emprunts « in fine » | - | 50 000 000 | - | 50 000 000 |
| TOTAL | - | 50 000 000 | - | 50 000 000 |

| VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS | EXERCICE 2024 | EXERCICE 2023 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts amortissables | - | - |
| Emprunts « in fine » | 50 000 000 | 50 000 000 |
| TOTAL | 50 000 000 | 50 000 000 |

Financement 2024 (en €)

| AU 31/12/2024, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV : | |
|---|------------|
| Montant de la dette totale | 0 |
| Montant tiré au 31/12/2024 | 50 000 000 |
| Intérêts sur tirage | 576 419 |
| Commissions de non-utilisation | 3 167 |
| Étalement du CAP | 238 916 |
| Intérêts Swap | 0 |
| Facilité de caisse | 0 |

Engagements hors bilan 2024 (en €)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Engagements donnés | | |
| Actifs sous promesses de vente | 6 000 000 | 1 500 000 |
| Engagements reçus | | |
| Contrat de CAP | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Aval, caution | | |
| Cautions reçues des locataires | 6 869 096 | 7 175 688 |

Copie certifiée conforme à l'original
La Société de gestion AEW
Représentée par
Monsieur Antonio Philippe SILVA

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 2024

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 2024

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « 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 actuelles. Ces valeurs actuelles 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.821-55 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 :

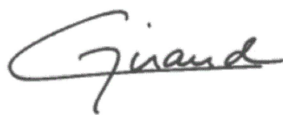
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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 19 mai 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD

2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

| ÉTAT DU PATRIMOINE | EXERCICE 2024 | | EXERCICE 2023 | |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | Valeurs bilantielles 31/12/2024 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024 | Valeurs bilantielles 31/12/2023 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023 |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 603 921 908 | 582 214 465 | 608 059 974 | 602 610 291 |
| Immobilisations en cours | 2 667 665 | 2 667 665 | 5 198 575 | 5 198 575 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Gros entretien | -608 000 | - | -2 044 320 | - |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | 177 037 361 | 127 507 001 | 175 788 864 | 130 306 031 |
| Total I : Placements immobiliers | 783 018 935 | 712 389 131 | 787 003 092 | 738 114 897 |
| 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...) | 203 034 | 203 034 | 205 589 | 205 589 |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 7 671 778 | 7 671 778 | 4 583 226 | 4 583 226 |
| Autres créances | 55 127 879 | 55 127 879 | 60 158 931 | 60 158 931 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -4 430 316 | -4 430 316 | -2 741 873 | -2 741 873 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 26 773 241 | 26 802 274 | 31 070 027 | 31 086 795 |
| Autres disponibilités | 8 066 845 | 8 066 845 | 4 843 605 | 4 843 605 |
| Total III | 93 412 461 | 93 441 495 | 98 119 505 | 98 136 274 |
| Passifs d'exploitation | | | | |
| Provisions générales pour risques et charges | -1 169 240 | -1 169 240 | -365 513 | -365 513 |
| Dettes | | | | |
| Dettes d'exploitation | -55 902 564 | -55 902 564 | -55 575 865 | -55 575 865 |
| Dettes diverses | -71 100 959 | -71 100 959 | -76 084 148 | -76 084 148 |
| Total IV | -128 172 763 | -128 172 763 | -132 025 526 | -132 025 526 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Produits constatés d'avance | - | - | -456 718 | -456 718 |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | 238 916 | 2 125 805 | 364 014 | 3 729 292 |
| Total V | 238 916 | 2 125 805 | -92 704 | 3 272 574 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 748 497 549 | | 753 004 367 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾ | | 679 783 668 | | 707 498 219 |

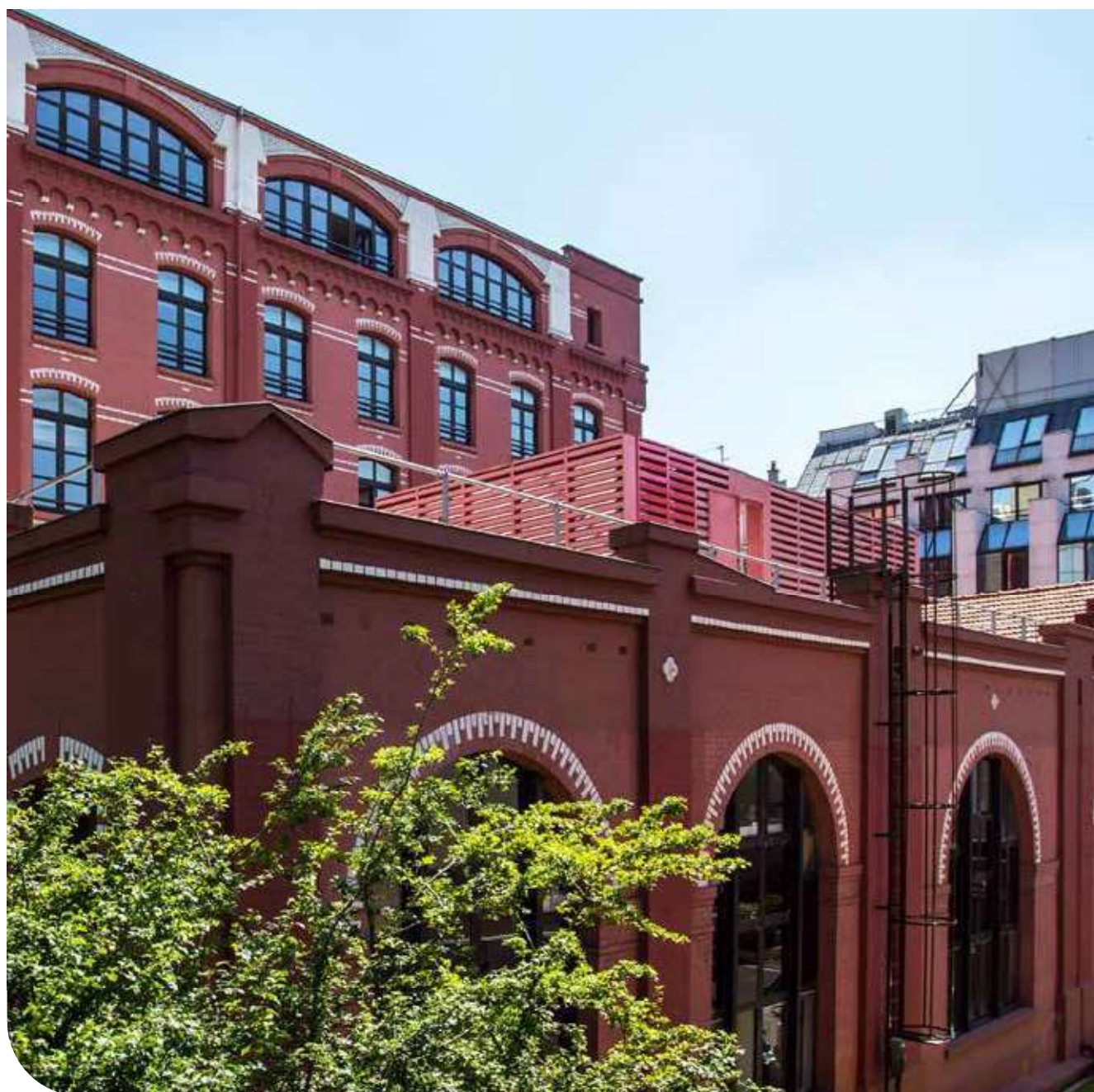
(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(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 2024 (en €)

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE | SITUATION DE CLÔTURE 2023 | AFFECTATION RÉSULTAT 2023 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE 2024 |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 479 424 420 | - | 62 100 | 479 486 520 |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission et/ou de fusion | 333 345 612 | - | 48 195 | 333 393 807 |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion | -96 241 536 | - | -85 411 | -96 326 947 |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés | -77 238 | - | -4 048 342 | -4 125 580 |
| Réserves | 19 056 127 | | 0 | 19 056 127 |
| Report à nouveau | 17 387 724 | 109 257 | 2 267 | 17 499 249 |
| Résultat en instance d'affectation | 33 490 671 | -33 490 671 | 0 | 0 |
| Résultat de l'exercice | - | - | 35 900 444 | 35 900 444 |
| Acomptes sur distribution ⁽¹⁾ | -33 381 413 | 33 381 413 | -36 386 070 | -36 386 070 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 753 004 367 | 0 | -4 506 818 | 748 497 549 |

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.



Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

| COMPTE DE RÉSULTAT | EXERCICE 2024 | EXERCICE 2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Produits immobiliers | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 37 363 397 | 32 412 331 |
| Charges facturées | 11 479 846 | 10 790 152 |
| Produit des participations contrôlées | 6 126 713 | 5 531 444 |
| Produits annexes | 1 795 438 | 2 600 653 |
| Reprises de provisions pour gros entretien | 2 044 320 | 1 183 300 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 271 971 | 460 890 |
| Total I : Produits immobiliers | 59 081 686 | 52 978 771 |
| Charges immobilières | | |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | -11 479 846 | -10 790 152 |
| Travaux de gros entretiens | -11 815 | -268 539 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | -444 134 | -1 369 955 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | -608 000 | -455 320 |
| Autres charges immobilières | -4 029 160 | -4 564 797 |
| Dépréciation des créances douteuses | -1 960 414 | -390 375 |
| Total II : Charges immobilières | -18 533 369 | -17 839 139 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 40 548 317 | 35 139 632 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprise de provision d'exploitation | 86 353 | 199 959 |
| Transferts de charges d'exploitation | 1 085 891 | 15 883 969 |
| Total I : Produits d'exploitation | 1 172 244 | 16 083 928 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la société de gestion | | |
| Charges d'exploitation de la société | -1 037 015 | -10 718 850 |
| Diverses charges d'exploitation | -24 502 | -14 016 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | -890 080 | -251 138 |
| Total II : Charges d'exploitation | -6 347 902 | -20 609 573 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -5 175 658 | -4 525 645 |
| Produits financiers | | |
| Autres produits financiers | 1 244 726 | 3 065 186 |
| Total I : Produits financiers | 1 244 726 | 3 065 186 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | -704 686 | -250 478 |
| Total II : Charges financières | -704 686 | -250 478 |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | 540 040 | 2 814 708 |
| Produits exceptionnels | | |
| Total I : Produits exceptionnels | 0 | 62 753 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Total II : Charges exceptionnelles | -12 255 | -777 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | -12 255 | 61 975 |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 35 900 444 | 33 490 671 |

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 2024, la SCPI n'a pas fait d'acquisition d'immeuble.

3 cessions ont été effectuées sur l'exercice :

- le 32, avenue de la Division Leclerc à Antony a été vendu pour 1 500 000 € le 5 mars 2024 ;
- le deuxième, sis 12, rue de Cabanis à Paris 14 pour 4 900 000 € le 30 juillet 2024 ;
- 2 lots de la galerie commerciale Les Arcades avenue des Champs-Élysées à Paris 8 ont été vendus pour 680 000 € le 16 septembre 2024.

□ 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 propre par ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

La valorisation des VMP

Le montant estimé dans l'état du patrimoine des VMP est celui transmis par la banque au 31 décembre 2024.

□ 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 nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble.

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

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

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 7,75 % 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 sont incertains.

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).

La vente de l'immeuble situé au 32, avenue de la Division Leclerc à Antony a généré une plus-value de 204 772 €.

La vente de l'immeuble situé rue Cabanis à Paris 14 a généré une plus-value de 1 544 754 €.

La vente de 2 lots de l'immeuble situé dans la galerie commerciale « Les Arcades Champs-Élysées » à Paris 8 a généré une plus-value de 27 111 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 10 894,88 € sur l'exercice.

Ligne de crédit

La ligne de crédit signée le 28 novembre 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 2024, le montant total tiré est de 50 000 000 €.

Frais financiers

Les lignes de crédit ont généré 576 418,60 € d'intérêts débiteurs et 3 166,67 € de commission de non-utilisation.

Événements postérieurs à la clôture

La cession de l'actif situé au 3, impasse des Burets à Pont-Audemer (27500), qui était sous promesse à la clôture de l'exercice 2024, a eu lieu le 6 février 2025 pour 2 200 000 €.



Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

| | VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE |
|--------------------------|--|------------------|-------------------|---|
| Constructions | 608 224 880 | 1 118 430 | 5 256 495 | 604 086 815 |
| Garanties locatives | -164 906 | 0 | 0 | -164 906 |
| Immobilisations en cours | 5 198 575 | 2 913 589 | 5 444 499 | 2 667 665 |
| TOTAL | 613 258 549 | 4 032 019 | 10 700 994 | 606 589 574 |

Actifs immobilisés au 31 décembre 2024 (en €)

| | VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE |
|---------------------------------|--|---------------|--------------|---|
| Immobilisations financières | 205 589 | 0 | 2 555 | 203 034 |
| Dépôts et cautionnements versés | 205 589 | - | 2 555 | 203 034 |
| TOTAL | 205 589 | 0 | 2 555 | 203 034 |

Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

| VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE) | DÉBUT D'EXERCICE 2024 | ACQUISITIONS | CESSIONS | FIN D'EXERCICE 2024 |
|---|--------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Immobilisations en cours de construction | 5 198 575 | 2 913 589 | 5 444 499 | 2 667 665 |
| TOTAL | 5 198 575 | 2 913 589 | 5 444 499 | 2 667 665 |

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

| | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES |
| Immeubles | 177 037 361 | 127 507 001 | 175 788 864 | 130 306 031 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 177 037 361 | 127 507 001 | 175 788 864 | 130 306 031 |

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 203 551 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 12 035 520 €, il est divisé en 1 203 552 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 5 416 590 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 SC TOUR PRISMA.

Le capital social de la SC 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 BOULOGNE CLARITY.

Le capital social de la SCI BOULOGNE CLARITY est fixé à la somme de 7 694 000 €, il est divisé en 7 694 parts sociales.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient 1 889 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 8 est fixé à la somme de 3 778 000 €, il est divisé en 3 778 parts sociales.

| | SCI BOULOGNE CLARITY | SCI 129 AV. C. DE GAULLE | SCI PLACEMENT CILOGER 6 (EX-SIMONOP) | SCI TOUR PRISMA | SCI PLACEMENT CILOGER 8 |
|--|----------------------------|--------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------|
| Année d'acquisition | 2020 | 2016 | 2015 et 2018 et 2023 | 2018 | 2021 |
| Pourcentage de détention | 50 % | 100 % | 38,28 % | 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 | 33 043 089 | 63 777 477 | 24 247 790 | 17 499 005 |
| Compte courant | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Droits d'enregistrement | 0 | 812 421 | 3 287 406 | 749 429 | 0 |
| Coûts d'acquisition | 38 470 000 | 33 855 510 | 67 064 883 | 24 997 247 | 17 499 005 |
| Actif net réévalué | 20 506 946 | 24 095 578 | 62 663 257 | 10 893 484 | 9 347 737 |



Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

| ADRESSE | | | ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾ | M ² PONDÉRÉS |
|----------------------------------|-------|--|----------------------------------|-------------------------|
| Toulouse - Blagnac | 31000 | Osmose - ZAC Andromède | PR | 13 044 |
| Lyon | 69007 | 85, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 2 et 3 | PR | 1 405 |
| Lyon | 69007 | 87/89, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 4 et 5 | PR | 1 398 |
| Lyon | 69007 | 95/99, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 6 à 12 | PR | 2 349 |
| Lyon | 69007 | 81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât. 1 | PR | 1 037 |
| Paris | 75001 | 336, rue Saint-Honoré | P | 1 106 |
| Paris | 75004 | 42, quai Henri IV | P | 419 |
| Paris | 75014 | 12, rue de Cabanis | P | - |
| Paris | 75014 | 31/35, rue Froidevaux | P | 1 111 |
| Paris | 75016 | 4, rue de Longchamp | P | 390 |
| Montigny-le-Bretonneux | 78000 | 17, rue Joël Le Theule - Bât. F | IDF | 1 384 |
| Montigny-le-Bretonneux | 78000 | 17, rue Joël Le Theule - Bât. E | IDF | 1 191 |
| Massy | 91300 | 1, rue Victor Basch | IDF | 5 786 |
| Massy | 91300 | 25, avenue Carnot | IDF | 6 242 |
| Issy-les-Moulineaux | 92130 | 41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine | IDF | 4 885 |
| Levallois-Perret | 92300 | 79/83, rue Baudin | IDF | 6 295 |
| Antony | 92000 | 32, avenue de la Division Leclerc | IDF | - |
| Noisy-le-Grand | 93000 | 1/3, boulevard des Remparts - Portes de Paris | IDF | 6 542 |
| Saint-Ouen | 93000 | 78/80, rue du Docteur Bauer | IDF | 3 017 |
| Créteil | 94000 | 23/27, rue Olof Palme | IDF | 4 500 |
| TOTAL BUREAUX | | | | 62 101 |
| Villeurbanne | 69000 | 109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 - Actimart de la Rize Bât. B, C et D | PR | 5 257 |
| Villeurbanne | 69000 | 109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 - Actimart de la Rize Bât. E | PR | 1 641 |
| Lyon | 69008 | 9, rue Bataille | PR | 2 176 |
| Voisins-le-Bretonneux | 78000 | 19 bis/25, avenue Duguay-Trouin | IDF | 258 |
| Chilly-Mazarin | 91000 | 17, rue du Parc | IDF | 3 869 |
| Nanterre | 92000 | 21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers | IDF | 2 577 |
| Boulogne-Billancourt | 92000 | 13, rue Louis Pasteur | IDF | 3 183 |
| Tremblay-en-France | 93000 | ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman | IDF | 1 869 |
| Tremblay-en-France | 93000 | ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman | IDF | 1 571 |
| Villepinte | 93000 | 66, rue des Vanesses - Les Aralias | IDF | 3 044 |
| Roissy-en-France | 95000 | 165, rue de la Belle Étoile - Paris Nord 2 Business Park | IDF | 4 091 |
| TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS | | | | 29 537 |
| Paris | 75007 | 11, rue de Grenelle | P | 346 |
| Paris | 75008 | Arcades des Champs-Élysées | P | 399 |
| Paris | 75009 | 2/4/6, boulevard Poissonnière | P | 5 638 |
| TOTAL BUREAUX - COMMERCES | | | | 6 383 |

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

| ANNÉE D'ACQUISITION | PRIX D'ACQUISITION | TRAVAUX | PRIX DE REVIENT 2024 | PRIX DE REVIENT 2023 |
|--------------------------|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| 2014 | 22 177 035 | 35 432 | 22 212 467 | 22 212 467 |
| 1985 | 1 250 082 | 103 673 | 1 353 755 | 1 353 755 |
| 1986 | 1 067 143 | 103 377 | 1 170 520 | 1 170 520 |
| 1986 | 1 433 021 | 34 339 | 1 467 359 | 1 465 230 |
| 2008 | 1 575 000 | 72 953 | 1 647 953 | 1 647 953 |
| 2007 | 6 378 400 | - | 6 378 400 | 6 378 400 |
| 2007 | 3 105 000 | - | 3 105 000 | 3 105 000 |
| VENDU LE 30 JUILLET 2024 | - | - | - | 3 213 192 |
| 1990 | 6 511 965 | - | 6 511 965 | 6 511 965 |
| 1988 | 2 171 706 | 67 248 | 2 238 954 | 2 238 954 |
| 1986 | 1 571 112 | 286 850 | 1 857 962 | 1 831 656 |
| 1986 | 1 680 281 | 7 835 | 1 688 116 | 1 680 281 |
| 2019 | 24 021 841 | - | 24 021 841 | 24 021 841 |
| 2019 | 39 208 065 | - | 39 208 065 | 39 208 065 |
| 1988 | 15 830 499 | 3 422 728 | 19 253 227 | 19 253 227 |
| 2014 / 2023 | 45 278 000 | 191 628 | 45 469 628 | 45 446 045 |
| VENDU LE 5 MARS 2024 | - | - | - | 1 250 082 |
| 1988 | 9 487 340 | 338 645 | 9 825 984 | 9 825 984 |
| 1990 | 5 737 548 | 276 706 | 6 014 254 | 5 969 114 |
| 1987 | 4 863 124 | 126 420 | 4 989 544 | 4 989 544 |
| | 193 347 160 | 5 067 834 | 198 414 994 | 202 773 275 |
| 1989 | 3 603 542 | 98 848 | 3 702 390 | 3 698 850 |
| 1990 | 1 107 238 | - | 1 107 238 | 1 107 238 |
| 1993 | 1 524 490 | 43 878 | 1 568 369 | 1 537 344 |
| 1991 | 242 072 | - | 242 072 | 242 072 |
| 1991 | 3 201 429 | 390 494 | 3 591 922 | 3 587 465 |
| 1987 | 2 027 572 | 282 313 | 2 309 885 | 2 163 916 |
| 1989 | 11 902 374 | 1 065 797 | 12 968 171 | 12 957 539 |
| 1990 | 1 097 633 | 47 215 | 1 144 847 | 1 097 633 |
| 1990 | 884 204 | 68 850 | 953 054 | 953 054 |
| 1991 | 3 145 531 | 144 528 | 3 290 060 | 3 290 060 |
| 1988 | 3 353 878 | 10 242 | 3 364 120 | 3 353 878 |
| | 32 089 965 | 2 152 165 | 34 242 129 | 33 989 050 |
| 1989 | 1 737 461 | | 1 737 461 | 1 737 461 |
| 2007 | 3 625 764 | 33 744 | 3 659 508 | 4 283 744 |
| 2014 | 49 437 606 | 7 376 | 49 444 982 | 49 437 606 |
| | 54 800 831 | 41 121 | 54 841 952 | 55 458 812 |

| ADRESSE | | ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾ | M ² PONDÉRÉS |
|--|--|----------------------------------|-------------------------|
| Soissons | 02000 27, avenue de Compiègne | PR | 1 166 |
| Nice | 06000 1, rue Joseph Gazan | PR | 331 |
| Marseille | 13000 92/94, boulevard Baille | PR | 340 |
| Angoulême - La Couronne | 16400 Zone Chantemerle 2 | PR | 3 459 |
| Évreux | 27000 Rue Jacques Monod | PR | 1 197 |
| Pont-Audemer | 27000 3, impasse des Burets | PR | 1 760 |
| Dreux | 28000 Avenue du Général Leclerc | PR | 1 252 |
| Tarnos | 40000 Centre Commercial de la Plage - avenue Julien Grimau | PR | 1 025 |
| Amilly | 45000 70, rue des Aubépines | PR | 883 |
| Châlons-en-Champagne | 51000 34/38, avenue Sainte-Menehould | PR | 1 154 |
| Metz - Semécourt | 57210 ZAC Euromoselle | PR | 3 477 |
| Fouquières-lès-Béthune | 62000 Parc d'activités Actipolis - Le Prieuré de Saint-Pry | PR | 1 595 |
| Perpignan | 66000 55, avenue Pierre Cambres | PR | 219 |
| Geispolsheim | 67000 Centre Commercial La Vigie - rue du 23 novembre | PR | 472 |
| Lyon | 69002 Place des Cordeliers | PR | 5 195 |
| Chalon-sur-Saône | 71000 7, rue Thomas Dumorey | PR | 1 320 |
| Annecy | 74000 27/29, rue de la Paix | PR | 238 |
| Paris | 75014 41/43, rue de l'Ouest | P | 225 |
| Paris | 75015 20/22, rue Saint-Amand | P | 213 |
| Paris | 75016 Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy | P | 3 227 |
| Meaux | 77000 11, quai Jacques Prévert | IDF | 361 |
| Versailles | 78000 12, rue du Général Pershing | IDF | 536 |
| Poissy | 78000 37, boulevard Gambetta | IDF | 156 |
| Hyères | 83000 15, avenue Ambroise Thomas | PR | 187 |
| La Seyne-sur-Mer | 83000 382, avenue Auguste Renoir | PR | 252 |
| Avignon | 84000 330, avenue Marcou-Delanglade | PR | 3 685 |
| Avallon | 89000 21, rue du Général Leclerc | PR | 450 |
| Courbevoie | 92000 33/35, avenue Pasteur | IDF | 324 |
| Saint-Denis | 93000 7/9, boulevard Carnot | IDF | 310 |
| Montreuil | 93100 1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle | IDF | 11 035 |
| Joinville-le-Pont | 94000 3/7, avenue du Président Wilson | IDF | 1 304 |
| Vitry-sur-Seine | 94000 157, avenue Paul Vaillant-Couturier | IDF | 238 |
| Herblay | 95220 2, avenue Louis Armand | IDF | 7 080 |
| TOTAL COMMERCES | | | 54 667 |
| Roissy-en-France | 95700 5, allée du verger | IDF | 16 894 |
| TOTAL HÔTELS | | | 16 894 |
| Madrid (Espagne) | 28521 Rivas Futuras Retail Park | E | 6 805 |
| Alicante (Espagne) | 03015 Vistahermosa Retail Park | E | 6 516 |
| TOTAL COMMERCES ZONE EURO (HORS FRANCE) | | | 13 321 |
| Bruxelles (Belgique) | 489, avenue Louise | E | 14 948 |
| TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE) | | | 14 948 |
| TOTAL BUREAUX ZONE EURO (HORS FRANCE) | | | 14 948 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 197 850 |

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

| ANNÉE D'ACQUISITION | PRIX D'ACQUISITION | TRAVAUX | PRIX DE REVIENT 2024 | PRIX DE REVIENT 2023 |
|---------------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1992 | 818 143 | - | 818 143 | 818 143 |
| 2001 | 335 388 | - | 335 388 | 335 388 |
| 2003 | 262 212 | - | 262 212 | 262 212 |
| 2015 | 4 517 262 | - | 4 517 262 | 4 517 262 |
| 1992 | 980 254 | - | 980 254 | 980 254 |
| 2007 | 1 985 000 | - | 1 985 000 | 1 985 000 |
| 1993 | 1 225 839 | 120 | 1 225 959 | 1 225 839 |
| 2004 | 711 000 | - | 711 000 | 711 000 |
| 1992 | 914 694 | - | 914 694 | 914 694 |
| 1992 | 853 715 | 7 573 | 861 287 | 853 715 |
| 2015 | 5 172 714 | - | 5 172 714 | 5 172 714 |
| 2003 | 1 478 755 | 4 918 | 1 483 673 | 1 478 755 |
| 2007 | 292 850 | - | 292 850 | 292 850 |
| 1996 | 884 204 | - | 884 204 | 884 204 |
| 2020 | 42 815 589 | - | 42 815 589 | 42 815 589 |
| 1997 | 655 531 | 1 262 | 656 793 | 655 531 |
| 2007 | 614 003 | - | 614 003 | 614 003 |
| 2000 | 548 816 | - | 548 816 | 548 816 |
| 2000 | 274 408 | - | 274 408 | 274 408 |
| 2023 | 46 539 054 | - | 46 539 054 | 46 533 954 |
| 2007 | 610 368 | - | 610 368 | 610 368 |
| 1999 | 459 634 | - | 459 634 | 459 634 |
| 2007 | 454 625 | - | 454 625 | 454 625 |
| 2007 | 356 585 | - | 356 585 | 356 585 |
| 2007 | 173 888 | - | 173 888 | 173 888 |
| 2015 | 6 249 440 | - | 6 249 440 | 6 249 440 |
| 2004 | 415 000 | - | 415 000 | 415 000 |
| 1999 | 763 770 | - | 763 770 | 763 770 |
| 2007 | 838 425 | - | 838 425 | 838 425 |
| 2010 | 62 841 882 | 42 216 | 62 884 098 | 62 841 882 |
| 1997 | 1 371 364 | - | 1 371 364 | 1 371 364 |
| 2001 | 381 123 | - | 381 123 | 381 123 |
| 2019 | 31 155 114 | 42 392 | 31 197 506 | 31 155 114 |
| | 217 950 649 | 98 481 | 218 049 129 | 217 945 549 |
| 2023 | 42 068 584 | - | 42 068 584 | 42 064 584 |
| | 42 068 584 | - | 42 068 584 | 42 064 584 |
| 2023 | 13 751 345 | - | 13 751 345 | 13 751 345 |
| 2023 | 10 704 482 | - | 10 704 482 | 10 704 482 |
| | 24 455 826 | - | 24 455 826 | 24 455 826 |
| 2015 | 30 476 094 | 1 373 201 | 31 849 295 | 31 372 878 |
| | 30 476 094 | 1 373 201 | 31 849 295 | 31 372 878 |
| | | 2 667 665 | 2 667 665 | 5 198 575 |
| | 595 189 109 | 11 400 466 | 606 589 574 | 613 258 549 |

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

| CRÉANCES | 31/12/2024 | 31/12/2023 | DETTES | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Créances locataires | 7 550 341 | 4 583 226 | Emprunt | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Créances locataires - Factures à établir | 121 437 | 0 | Intérêts courus sur emprunt | 125 123 | 135 382 |
| | | | Dépôts reçus | 5 777 441 | 5 440 482 |
| Locataires et comptes rattachés | 7 671 778 | 4 583 226 | Dettes financières | 55 902 564 | 55 575 865 |
| Créances fiscales | 498 593 | 10 026 182 | Locataires créditeurs | 1 242 415 | 4 610 273 |
| Fournisseurs débiteurs | 0 | 500 | Provisions charges locatives | 3 844 792 | 3 130 742 |
| Syndics | 42 833 899 | 40 848 870 | Fournisseurs | 6 957 039 | 6 479 692 |
| Autres débiteurs | 11 795 388 | 9 283 378 | Dettes fiscales | 5 565 453 | 13 752 933 |
| Autres créances | 55 127 879 | 60 158 931 | Dettes d'exploitation | 17 609 699 | 27 973 641 |
| Provisions pour locataires douteux | -4 430 316 | -2 741 873 | Autres dettes d'exploitation | 38 574 698 | 32 406 491 |
| | | | Associés | 14 916 563 | 15 704 016 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -4 430 316 | -2 741 873 | Dettes diverses | 53 491 261 | 48 110 507 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 58 369 341 | 62 000 284 | TOTAL GÉNÉRAL | 127 003 523 | 131 660 013 |

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

| PROVISIONS | AU 31/12/2023 | DOTATIONS | REPRISES NON CONSOMMÉES | REPRISES CONSOMMÉES | AU 31/12/2024 |
|--|------------------|------------------|-------------------------|---------------------|------------------|
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | | |
| Grosses réparations | 2 044 320 | 608 000 | 2 032 505 | 11 815 | 608 000 |
| Risques et charges | 365 513 | 890 080 | 86 353 | 0 | 1 169 240 |
| Créances douteuses | 2 741 873 | 1 960 414 | 271 971 | 0 | 4 430 316 |
| TOTAL | 5 151 706 | 3 458 494 | 2 390 829 | 11 815 | 6 207 556 |

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024 (en €)

| MONTANT PROVISION 01/01/2024 | PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION | DOTATION | | REPRISE | | MONTANT PROVISION 2024 |
|------------------------------|--|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------|
| | | ACHAT D'IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24 | VENTE D'IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24 | |
| 2 044 320 | 0 | 0 | 608 000 | - | 2 044 320 | 608 000 |
| | 0 | | 608 000 | | 2 044 320 | |

| | MONTANT PROVISION 01/01/2024 | DURÉE | MONTANT PROVISION 31/12/2024 |
|-----------------------------------|------------------------------|-------|------------------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur 2024 | 128 300 | - | 0 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 176 240 | 5 | 110 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 | 792 840 | 4 | 40 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2027 | 784 800 | 3 | 282 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2028 | 162 140 | 2 | 176 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2029 | - | 1 | - |
| TOTAL | 2 044 320 | | 608 000 |

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

| CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Impôts et taxes non récupérables | - | 57 576 |
| Solde de charges de reddition | 395 264 | 1 117 599 |
| Charges sur locaux vacants | 2 261 015 | 1 577 479 |
| Travaux - Remise en état | 444 134 | 1 369 955 |
| Charges non récupérables | 1 372 881 | 1 307 954 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | - | 504 190 |
| Dotations pour créances douteuses | 1 960 414 | 390 375 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | 6 433 708 | 6 325 127 |

| CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Impôts et taxes diverses | 5 108 081 | 4 277 213 |
| Charges immobilières refacturables | 5 964 711 | 5 333 715 |
| Autres charges refacturables | 407 055 | 1 179 224 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | 11 479 846 | 10 790 152 |

| CHARGES D'EXPLOITATION | 2024 | 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| Honoraires Commissaires aux comptes | 33 582 | 29 632 |
| Honoraires Experts immobiliers | 104 728 | 64 680 |
| Honoraires Dépositaire | 103 240 | 82 030 |
| Honoraires de commercialisation | - | - |
| Cotisations | 2 550 | 3 312 |
| Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾ | (6 560) | 9 831 027 |
| Frais de cession des immeubles | 64 079 | - |
| Autres frais | 147 108 | 221 970 |
| Contribution économique territoriale | 113 244 | 156 564 |
| Impôt sur les revenus belges | 247 093 | 246 068 |
| Impôt sur les revenus espagnols | 227 952 | 83 566 |
| TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS | 1 037 015 | 10 718 850 |

| DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Indemnisation du Conseil de surveillance | 24 000 | 12 000 |
| Charges diverses | 502 | 2 016 |
| TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 24 502 | 14 016 |

| COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Commissions gestion Immobilière | 3 367 933 | 3 576 726 |
| Commissions sur arbitrages | 35 269 | 105 166 |
| Commissions de souscription | 993 103 | 5 943 677 |
| TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 4 396 304 | 9 625 569 |

(1) Absence d'acquisition sur la période combinée à une régularisation antérieure.

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

| 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 | - | 50 000 000 | - | 50 000 000 |
| Emprunts amortissables | - | - | - | - |
| Emprunts « in fine » | - | 50 000 000 | - | 50 000 000 |
| TOTAL | - | 50 000 000 | - | 50 000 000 |

| VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS | EXERCICE 2024 | EXERCICE 2023 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts amortissables | - | - |
| Emprunts « in fine » | 50 000 000 | 50 000 000 |
| TOTAL | 50 000 000 | 50 000 000 |

Financement 2024 (en €)

| AU 31/12/2024, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV : | |
|---|------------|
| Montant de la dette totale | 0 |
| Montant tiré au 31/12/2024 | 50 000 000 |
| Intérêts sur tirage | 576 419 |
| Commissions de non-utilisation | 3 167 |
| Étalement du CAP | 238 916 |
| Intérêts Swap | 0 |
| Facilité de caisse | 0 |

Engagements hors bilan 2024 (en €)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Engagements donnés | | |
| Actifs sous promesses de vente | 6 000 000 | 1 500 000 |
| Engagements reçus | | |
| Contrat de CAP | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Aval, caution | | |
| Cautions reçues des locataires | 6 869 096 | 7 175 688 |