

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 12 JUIN 2026**

L'an deux mille vingt-six, le douze 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 27 mai 2026 (n°63), ainsi que par lettre adressée aux associés dans les délais réglementaires.

Il a été établi une feuille de présence à laquelle ont été annexés les pouvoirs des associés représentés par des mandataires et les formulaires de vote par correspondance reçus par la société, et qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée entrant en séance.

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 »).

- ◆ Monsieur Jacques MORILLON
- ◆ Madame Annick LA CHEVRE

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, représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD, régulièrement convoqué, est présent.

La feuille de présence, arrêtée et certifiée exacte par le bureau, fait ressortir que 7 149 associés représentant 420 309 parts sur les 1 038 829 parts composant le capital social (soit 40,46 %), sont présents, régulièrement représentés ou ont voté par correspondance.

Il rappelle que conformément aux dispositions de l'article L.214-103 du Code monétaire et financier et aux statuts de la société, l'Assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis, de sorte que l'Assemblée régulièrement constituée, peut valablement délibérer.

Puis le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- l'exemplaire du B.A.L.O. en date du 27 mai 2026 constatant l'avis de convocation,
- une copie des lettres adressées à tous les associés et une copie de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée au commissaire aux comptes en vue de le convoquer à l'Assemblée,
- la feuille de présence de l'Assemblée,

- les pouvoirs des associés représentés par des mandataires et les formulaires de vote par correspondance adressés à la société,
- le rapport de la Société de gestion,
- le rapport du Conseil de surveillance,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- le projet des résolutions soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance, les rapports du Commissaire aux comptes, le bilan, le compte de résultat et l'annexe aux comptes annuels ont été tenus à la disposition des associés au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion à compter de la convocation de l'Assemblée et ont été maintenus depuis cette date à leur disposition.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

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 2025 ;
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. Prélèvement sur la prime d'émission afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau ;
5. Prélèvement sur la prime d'émission afin d'apurer le compte des plus ou moins-value de cession ;
6. Distribution au titre des plus-values immobilières ;
7. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2025 ;
8. Nomination de membres du Conseil de Surveillance ;
9. Quitus à donner à la Société de Gestion ;
10. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales ;

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

11. Modification de l'article 7.5 des statuts relatif au fonds de remboursement

Le Président donne lecture à l'Assemblée du rapport de la Société de Gestion.

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, 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 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 2025 tels qu'ils ont été présentés.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 420 269

Nombre de voix pour : 412 229

Nombre de voix contre : 851

Abstentions : 3 794

Nuls : 3 395

Cette résolution est adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaire, constate l'existence d'un bénéfice de 33 791 117,07 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 17 013 621,92 euros, et de l'affectation de la prime d'émission de 0 euros conformément à l'article 7.2 des statuts, forme un résultat distribuable de 50 804 738,99 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de 36 510 386,44 euros ;
- Au report à nouveau, une somme de 14 294 352,55 euros.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 420 269

Nombre de voix pour : 413 802

Nombre de voix contre : 602

Abstentions : 4 706

Nuls : 1 159

Cette résolution est adoptée.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions 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 : 420 269

Nombre de voix pour : 412 145

Nombre de voix contre : 691

Abstentions : 6 263

Nuls : 1 170

Cette résolution est adoptée

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions 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 2026 et le 31 décembre 2026, d'un montant de 13,71 euros par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2025.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 420 269

Nombre de voix pour : 410 176

Nombre de voix contre : 2 285

Abstentions : 6 649

Nuls : 1 159

Cette résolution est adoptée.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de Gestion, à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, d'un montant de 3 666 976,31 € euros, et ce afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2025 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 420 269

Nombre de voix pour : 408 232

Nombre de voix contre : 2 615

Abstentions : 8 110

Nuls : 1 312

Cette résolution est adoptée.

SIXIEME RESOLUTION

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

Prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 0 €, soit 0 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 7ème résolution de l'Assemblée Générale du 13 juin 2025,

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 2027 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

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 : 420 269

Nombre de voix pour : 413 147

Nombre de voix contre : 775

Abstentions : 5 099

Nuls : 1 248

Cette résolution est adoptée.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2025 à la somme de 479 486 520 euros.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 420 156

Nombre de voix pour : 414 747

Nombre de voix contre : 397

Abstentions : 3 853

Nuls : 1 159

Cette résolution est adoptée.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (**soit 3**), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2029 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, **les 3 candidats** suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
Philippe CABANIER (R)	94 059	X	
CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT JOSEPH DE CHAMBERY (R)	55 843	X	
Thierry VIAROUGE (R)	92 885	X	
Christian BOUTHIE (C)	9 583		X
Jean-Luc BRONSART (C)	8 553		X
Renaud GABAUDE (C)	47 485		X
Guillaume JAN (C)	38 274		X
Thierry UNAL (C)	11 030		X

^(C) : nouvelle candidature

^(R) : candidat en renouvellement

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 : 420 245

Nombre de voix pour : 411 200

Nombre de voix contre : 1 751

Abstentions : 6 135

Nuls : 1 159

Cette résolution est adoptée.

DIXIEME 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 : 420 245

Nombre de voix pour : 413 548

Nombre de voix contre : 837

Abstentions : 4 701

Nuls : 1 159

Cette résolution est adoptée.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et compte tenu de la position de l'Autorité des Marchés Financiers selon laquelle les SCPI prévoyant un fonds de remboursement (doté ou non) doivent disposer de deux outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par la Directive AIFM 2, décide, de modifier l'article 7.5 des statuts relatif au Fonds de remboursement en ajoutant un paragraphe comme suit :

« ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL - SOUSCRIPTION

(...)

7.5 FONDS DE REMBOURSEMENT

(...)

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- **La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;**
- **Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »**

L'Assemblée générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la Note d'information de la SCPI.

- Nombre de parts présentes ou représentées : 420 288

Nombre de voix pour : 402 604

Nombre de voix contre : 2 215

Abstentions : 14 298

Nuls : 1 171

Cette résolution est adoptée.

*
* *
*

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

LE PRESIDENT
Monsieur Philippe SILVA

LE SECRETAIRE
Monsieur Emile DUMONT

LES SCRUTATEURS

Monsieur Jacques MORILLON

Madame Annick LACHEVRE

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 31/12/2025

2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	591 969 427	567 869 896	603 921 908	582 214 465
Immobilisations en cours	3 533 044	3 533 044	2 667 665	2 667 665
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-773 300	—	-608 000	—
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	177 037 361	127 585 598	177 037 361	127 507 001
Total I : Placements immobiliers	771 766 532	698 988 538	783 018 935	712 389 131
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	203 034	203 034
Créances				
Locataires et comptes rattachés	9 820 192	9 820 192	7 671 778	7 671 778
Autres créances	60 139 035	60 139 035	55 127 879	55 127 879
Provisions pour dépréciation des créances	-5 153 397	-5 153 397	-4 430 316	-4 430 316
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	29 639 219	29 663 977	26 773 241	26 802 274
Autres disponibilités	5 025 357	5 025 357	8 066 845	8 066 845
Total III	99 673 440	99 698 199	93 412 461	93 441 495
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-1 362 962	-1 362 962	-1 169 240	-1 169 240
Dettes				
Dettes financières	-49 917 349	-49 917 349	-55 902 564	-55 902 564
Dettes d'exploitation	-16 266 825	-16 266 825	-13 764 906	-13 764 906
Dettes diverses	-61 896 594	-61 896 594	-57 336 053	-57 336 053
Total IV	-129 443 731	-129 443 731	-128 172 763	-128 172 763
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 443	2 443	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	114 160	1 033 294	238 916	2 125 805
Total V	116 603	1 035 737	238 916	2 125 805
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	742 112 844	—	748 497 549	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	670 278 743	—	679 783 668

(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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
Capital				
Capital souscrit	479 486 520	—	0	479 486 520
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	333 393 807	—	-4 125 580	329 268 227
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-96 326 947	—	1 541	-96 325 406
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-4 125 580	—	458 604	-3 666 976
Réserves	19 056 127	0	—	19 056 127
Report à nouveau	17 499 249	-485 627	0	17 013 622
Résultat en instance d'affectation	35 900 444	-35 900 444	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	33 791 117	33 791 117
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-36 386 070	36 386 070	-36 510 386	-36 510 386
TOTAL GÉNÉRAL	748 497 549	0	-6 384 705	742 112 844

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	37 802 444	37 363 397
Charges facturées	12 438 755	11 479 846
Produit des participations contrôlées	6 383 279	6 126 713
Produits annexes	1 620 433	1 795 438
Reprises de provisions pour gros entretien	110 000	2 044 320
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 124 020	271 971
Total I : Produits immobiliers	59 478 931	59 081 686
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-12 438 755	-11 479 846
Travaux de gros entretien	0	-11 815
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-832 353	-444 134
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-275 300	-608 000
Autres charges immobilières	-6 011 887	-4 029 160
Dépréciation des créances douteuses	-1 847 101	-1 960 414
Total II : Charges immobilières	-21 405 397	-18 533 369
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	38 073 534	40 548 317
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	360 791	86 353
Transferts de charges d'exploitation	0	1 085 891
Total I : Produits d'exploitation	360 791	1 172 244
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-3 516 453	-4 396 304
Charges d'exploitation de la société	-864 811	-1 037 015
Diverses charges d'exploitation	-29 402	-24 502
Dotations aux provisions d'exploitation	-554 513	-890 080
Total II : Charges d'exploitation	-4 965 178	-6 347 902
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-4 604 387	-5 175 658
Produits financiers		
Autres produits financiers	912 585	1 244 726
Total I : Produits financiers	912 585	1 244 726
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-455 326	-579 585
Autres charges financières	-135 288	-125 101
Total II : Charges financières	-590 614	-704 686
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	321 970	540 040
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	-12 255
Total II : Charges exceptionnelles	0	-12 255
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	-12 255
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	33 791 117	35 900 444

□ L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

□ Base de préparation des comptes sociaux Plan comptable général art. 121-1 à 121-5 et 831-1

Les états financiers avant répartition de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis conformément au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement ANC n° 2016-03.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception des changements requis par l'entrée en application du règlement ANC n° 2022-06 ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

□ Changement de méthodes comptables Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés, et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs ;
- conformément à l'article 513-5 du plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - 1 les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (les cessions d'actifs sont comptabilisées en capitaux propres selon le plan comptable SCPI ;
 - 2 les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel ;
 - 3 les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉ	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation	—	492 972	1 085 891

□ Faits significatifs de l'exercice

Durant l'année 2025, la SCPI n'a pas fait d'acquisition d'immeuble.

5 cessions ont été effectuées sur l'exercice :

- le premier, 3, impasse des Burets à Pont-Audemer, a été vendu pour 2 200 000 € le 6 février 2025 ;
- le deuxième, sis 23-25, rue Olof Palme à Créteil, a été vendu pour 3 800 000 € le 17 mars 2025 ;
- le troisième, sis rue Monod à Evreux, a été vendu pour 555 000 € le 6 mai 2025 ;
- le quatrième, sis 17, rue du Parc à Chilly-Mazarin, a été vendu pour 2 800 000 € le 26 novembre 2025 ;
- le dernier, sis 70, rue des Aubépines à Amilly, a été vendu pour 1 000 000 € le 22 décembre 2025.

Conformément à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2025, et aux dispositions de l'article 7.5° des statuts de la Société et de l'article 422-231 alinéa 1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le fonds de remboursement a été mis en place.

□ 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 2025.



□ Informations diverses

Prime d'émission

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

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 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 cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

La vente de l'immeuble situé 3, impasse des Burets à Pont-Audemer a généré une plus-value de 116 440 €.

La vente de l'immeuble situé rue Olof Palme à Créteil a généré une moins-value de 1 303 736 €.

La vente de l'immeuble situé rue Monod à Evreux a généré une moins-value de 428 029 €.

La vente de l'immeuble situé rue du Parc à Chilly-Mazarin a généré une moins-value de 947 454 €.

La vente de l'immeuble situé rue des Aubépines à Amilly a généré une plus-value de 80 306 €.

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 8 038,27 € 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 2025, le montant total tiré est de 44 000 000 €.

Frais financiers

Les lignes de crédit ont généré 435 689,99 € d'intérêts débiteurs et 19 599,99 € de commission de non-utilisation.

□ Événements postérieurs à la clôture

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 38,59 %.

Elle a approuvé toutes les résolutions présentées dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 96,55 % à 98,28 %.

En avril 2026, une distribution d'acompte complémentaire de 748 212 € a été effectuée par prélèvement sur le bénéfice distribuable au 31 décembre 2025. Ce montant a été versé concomitamment avec la distribution d'acompte du 1^{er} trimestre 2026 (8 355 034 €), soit une distribution globale de 9 103 246 €, versée en avril 2026.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	604 086 815	1 163 660	13 116 142	592 134 333
Garanties locatives	-164 906	—	—	-164 906
Immobilisations en cours	2 667 665	2 005 874	1 140 495	3 533 044
TOTAL	606 589 574	3 169 534	14 256 636	595 502 471

Actifs immobilisés au 31 décembre 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	203 034	—	—	203 034
Dépôts et cautionnements versés	203 034	—	—	203 034
TOTAL	203 034	0	0	203 034

Ventilation des immeubles en cours 2025 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2025	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2025
Immobilisations en cours de construction	2 667 665	2 005 874	1 140 495	3 533 044
TOTAL	2 667 665	2 005 874	1 140 495	3 533 044

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	177 037 361	127 585 598	177 037 361	127 507 001
TOTAL GÉNÉRAL	177 037 361	127 585 598	177 037 361	127 507 001

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	TOTAUX
Année d'acquisition	2020	2016	2015 & 2018 & 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	
Surface en m²	3 782	2 413	18 631	2 653	2 635	30 114
Coûts d'acquisition des titres	38 470 000	33 855 510	67 064 883	24 997 247	17 499 005	181 886 646
Actif net réévalué	20 533 106	26 564 570	61 789 271	9 423 400	9 275 252	127 585 598
Compte courant	0	0	0	0	17 000 000	0
Principaux agrégats de la SCI (100 %)						
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	70 700 000	25 430 000	159 220 000	80 120 000	34 800 000	370 270 000

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (en €)

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.

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²
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	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	1 287
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	6 306
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	—
TOTAL BUREAUX				57 515
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 Dugay Trouin	IDF	258
Chilly-Mazarin	91000	17, rue du Parc	IDF	—
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	1 821
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 556
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				25 604
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 - COMMERCE				6 383
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	—
Pont-Audemer	27000	3, impasse des Burets	PR	—
Dreux	28000	Avenue du Général Leclerc	PR	1 252

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
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	1 467 359
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
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	310 911	1 882 022	1 857 962
1986	1 680 281	63 152	1 743 433	1 688 116
2019	24 018 699	—	24 018 699	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	45 469 628
1988	9 487 340	338 645	9 825 984	9 825 984
1990	5 737 548	667 367	6 404 915	6 014 254
VENDU LE 17 MARS 2025	—	—	—	4 989 544
	188 480 894	5 411 453	193 892 347	198 414 994
1989	3 603 542	98 848	3 702 390	3 702 390
1990	1 107 238	—	1 107 238	1 107 238
1993	1 524 490	43 878	1 568 369	1 568 369
1991	242 072	—	242 072	242 072
VENDU LE 26 NOVEMBRE 2025	—	—	—	3 591 922
1987	2 027 572	282 313	2 309 885	2 309 885
1989	11 902 374	1 065 797	12 968 171	12 968 171
1990	1 097 633	47 215	1 144 847	1 144 847
1990	884 204	113 989	998 193	953 054
1991	3 145 531	144 528	3 290 060	3 290 060
1988	3 353 878	10 242	3 364 120	3 364 120
	28 888 536	1 806 811	30 695 346	34 242 129
1989	1 737 461	—	1 737 461	1 737 461
2007	3 625 764	33 744	3 659 508	3 659 508
2014	49 399 864	11 752	49 411 617	49 444 982
	54 763 090	45 497	54 808 586	54 841 952
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
VENDU LE 6 MAI 2025	—	—	—	980 254
VENDU LE 6 FÉVRIER 2025	—	—	—	1 985 000
1993	1 225 839	120	1 225 959	1 225 959

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²
Tarnos	40000	Centre commercial de la Plage - avenue Julien Grimau	PR	1 025
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR	—
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte-Menehould	PR	1 154
Metz - Semecourt	57210	ZAC Euromoselle	PR	3 477
Fouquières-lez-Bétune	62000	Parc d'activités Actipolis - Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595
Perpignan	66000	55, avenue Pierre Cambres	PR	219
Geispolsheim	67000	Centre commercial La Vigie - rue du 23 novembre	PR	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	3 231
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				50 831
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 IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX				
TOTAL GÉNÉRAL				185 496

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
2004	711 000	—	711 000	711 000
VENDU LE 22 DÉCEMBRE 2025		—	—	914 694
1992	853 715	7 573	861 287	861 287
2015	5 172 714		5 172 714	5 172 714
2003	1 478 755	4 918	1 483 673	1 483 673
2007	292 850	—	292 850	292 850
1996	884 204	—	884 204	884 204
2020	42 815 344	—	42 815 344	42 815 589
1997	655 531	1 262	656 793	656 793
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	46 539 054
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	62 884 098
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	31 197 506
	214 070 456	98 480	214 168 936	218 049 129
2023	42 068 584	—	42 068 584	42 068 584
	42 068 584	—	42 068 584	42 068 584
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	1 403 707	31 879 801	31 849 295
	30 476 094	1 403 707	31 879 801	31 849 295
	—	3 533 044	3 533 044	2 667 665
	583 203 479	12 298 992	595 502 471	606 589 574

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	9 820 192	7 550 341	Dépôts reçus	5 898 639	5 777 441
Créances locataires - Factures à établir	0	121 437	Emprunt	44 000 000	50 000 000
			Intérêts courus sur emprunt	18 711	125 123
Locataires et comptes rattachés	9 820 192	7 671 778	Dettes financières	49 917 349	55 902 564
Créances fiscales	860 370	498 593	Locataires créditeurs	855 069	1 242 415
Fournisseurs débiteurs	50 414	0	Fournisseurs	9 287 887	6 957 039
Syndics	50 988 229	42 833 899	Dettes fiscales	6 123 869	5 565 453
Autres débiteurs	8 240 022	11 795 388			
Autres créances	60 139 035	55 127 879	Dettes d'exploitation	16 266 825	13 764 906
Provisions pour locataires douteux	-5 153 397	-4 430 316	Autres dettes d'exploitation	47 444 485	42 419 490
			Associés	14 452 109	14 916 563
Provisions pour dépréciation des créances	-5 153 397	-4 430 316	Dettes diverses	61 896 594	57 336 053
TOTAL GÉNÉRAL	64 805 830	58 369 341	TOTAL GÉNÉRAL	128 080 769	127 003 523

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	608 000	275 300	110 000	—	773 300
Risques et charges	1 169 240	554 513	174 156	186 635	1 362 962
Créances douteuses	4 430 316	1 847 101	705 854	418 166	5 153 397
TOTAL	6 207 556	2 676 913	990 010	604 801	7 289 659

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2025	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2025
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
608 000	0	275 300	—	110 000	773 300
	275 300		110 000		

	MONTANT PROVISION 01/01/2025	MONTANT PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	110 000	—
Dépenses prévisionnelles sur 2026	40 000	19 300
Dépenses prévisionnelles sur 2027	282 000	460 000
Dépenses prévisionnelles sur 2028	176 000	294 000
Dépenses prévisionnelles sur 2029	—	—
TOTAL	608 000	773 300

Ventilation des charges – clôture au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	35 838	—
Solde de charges de reddition	1 666 703	395 264
Charges sur locaux vacants	2 063 427	2 261 015
Travaux - Remise en état	832 353	455 949
Charges non récupérables	1 827 753	1 372 881
Pertes sur créances irrécouvrables	418 166	—
Dotations pour créances douteuses	1 847 101	1 960 414
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	8 691 342	6 445 523

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	5 405 366	5 108 081
Charges immobilières refacturables	6 090 717	5 964 711
Autres charges refacturables	942 672	407 055
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	12 438 755	11 479 846

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires des Commissaires aux comptes	36 093	33 582
Honoraires Experts immobiliers	141 751	104 728
Honoraires du Dépositaire	101 652	103 240
Cotisations	22 054	2 550
Frais d'acquisition des immeubles	—	(6 560)
Frais de cession des immeubles	—	64 079
Autres frais	163 850	147 108
Contribution économique territoriale	114 986	113 244
Impôt sur les revenus belges	16 500	247 093
Impôt sur les revenus espagnols	267 926	227 952
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	864 811	1 037 015

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	24 000	24 000
Charges diverses	5 402	502
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	29 402	24 502

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commissions gestion immobilière	3 447 471	3 273 659
Commissions gestion administrative	68 982	94 274
Commissions sur arbitrages	0	35 269
Commissions de souscription	—	993 103
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3 516 453	4 396 304

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2025 (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	44 000 000	—	—	44 000 000
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	40 000 000	—	—	44 000 000
TOTAL	44 000 000	—	—	44 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Emprunts immobiliers	—	—
Autres emprunts	44 000 000	50 000 000
TOTAL	44 000 000	50 000 000

Financement 2025 (en €)

AU 31/12/2025, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	EXERCICE 2025
Montant de la dette totale	0
Montant tiré au 31/12/2025	44 000 000
Intérêts sur tirage	435 690
Commissions de non-utilisation	19 600
Étalement du CAP	114 160
Intérêts Swap	0
Facilité de caisse	0
Ratio LTV < 20 %	Respecté
Ratio ICR > 200 %	Respecté

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2025	31/12/2024
Actifs sous promesses de vente	290 000	6 000 000
Actifs sous promesses d'acquisition	—	—

ENGAGEMENTS REÇUS	31/12/2025	31/12/2024
Facilité de caisse	50 000 000	50 000 000

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Caution reçues des locataires	7 488 298	6 869 096

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 2025

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Société Civile de Placement Immobilier

43, avenue Pierre Mendes France
75013 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.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 18 mai 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



SYLVAIN GIRAUD

2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	591 969 427	567 869 896	603 921 908	582 214 465
Immobilisations en cours	3 533 044	3 533 044	2 667 665	2 667 665
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-773 300	—	-608 000	—
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	177 037 361	127 585 598	177 037 361	127 507 001
Total I : Placements immobiliers	771 766 532	698 988 538	783 018 935	712 389 131
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	203 034	203 034
Créances				
Locataires et comptes rattachés	9 820 192	9 820 192	7 671 778	7 671 778
Autres créances	60 139 035	60 139 035	55 127 879	55 127 879
Provisions pour dépréciation des créances	-5 153 397	-5 153 397	-4 430 316	-4 430 316
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	29 639 219	29 663 977	26 773 241	26 802 274
Autres disponibilités	5 025 357	5 025 357	8 066 845	8 066 845
Total III	99 673 440	99 698 199	93 412 461	93 441 495
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-1 362 962	-1 362 962	-1 169 240	-1 169 240
Dettes				
Dettes financières	-49 917 349	-49 917 349	-55 902 564	-55 902 564
Dettes d'exploitation	-16 266 825	-16 266 825	-13 764 906	-13 764 906
Dettes diverses	-61 896 594	-61 896 594	-57 336 053	-57 336 053
Total IV	-129 443 731	-129 443 731	-128 172 763	-128 172 763
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 443	2 443	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	114 160	1 033 294	238 916	2 125 805
Total V	116 603	1 035 737	238 916	2 125 805
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	742 112 844	—	748 497 549	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	670 278 743	—	679 783 668

(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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
Capital				
Capital souscrit	479 486 520	—	0	479 486 520
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	333 393 807	—	-4 125 580	329 268 227
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-96 326 947	—	1 541	-96 325 406
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-4 125 580	—	458 604	-3 666 976
Réserves	19 056 127	0	—	19 056 127
Report à nouveau	17 499 249	-485 627	0	17 013 622
Résultat en instance d'affectation	35 900 444	-35 900 444	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	33 791 117	33 791 117
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-36 386 070	36 386 070	-36 510 386	-36 510 386
TOTAL GÉNÉRAL	748 497 549	0	-6 384 705	742 112 844

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	37 802 444	37 363 397
Charges facturées	12 438 755	11 479 846
Produit des participations contrôlées	6 383 279	6 126 713
Produits annexes	1 620 433	1 795 438
Reprises de provisions pour gros entretien	110 000	2 044 320
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 124 020	271 971
Total I : Produits immobiliers	59 478 931	59 081 686
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-12 438 755	-11 479 846
Travaux de gros entretien	0	-11 815
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-832 353	-444 134
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-275 300	-608 000
Autres charges immobilières	-6 011 887	-4 029 160
Dépréciation des créances douteuses	-1 847 101	-1 960 414
Total II : Charges immobilières	-21 405 397	-18 533 369
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	38 073 534	40 548 317
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	360 791	86 353
Transferts de charges d'exploitation	0	1 085 891
Total I : Produits d'exploitation	360 791	1 172 244
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-3 516 453	-4 396 304
Charges d'exploitation de la société	-864 811	-1 037 015
Diverses charges d'exploitation	-29 402	-24 502
Dotations aux provisions d'exploitation	-554 513	-890 080
Total II : Charges d'exploitation	-4 965 178	-6 347 902
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-4 604 387	-5 175 658
Produits financiers		
Autres produits financiers	912 585	1 244 726
Total I : Produits financiers	912 585	1 244 726
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-455 326	-579 585
Autres charges financières	-135 288	-125 101
Total II : Charges financières	-590 614	-704 686
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	321 970	540 040
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	-12 255
Total II : Charges exceptionnelles	0	-12 255
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	-12 255
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	33 791 117	35 900 444

□ L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

□ Base de préparation des comptes sociaux Plan comptable général art. 121-1 à 121-5 et 831-1

Les états financiers avant répartition de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis conformément au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement ANC n° 2016-03.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception des changements requis par l'entrée en application du règlement ANC n° 2022-06 ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

□ Changement de méthodes comptables Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés, et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs ;
- conformément à l'article 513-5 du plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - 1 les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (les cessions d'actifs sont comptabilisées en capitaux propres selon le plan comptable SCPI ;
 - 2 les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel ;
 - 3 les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉ	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation	—	492 972	1 085 891

□ Faits significatifs de l'exercice

Durant l'année 2025, la SCPI n'a pas fait d'acquisition d'immeuble.

5 cessions ont été effectuées sur l'exercice :

- le premier, 3, impasse des Burets à Pont-Audemer, a été vendu pour 2 200 000 € le 6 février 2025 ;
- le deuxième, sis 23-25, rue Olof Palme à Créteil, a été vendu pour 3 800 000 € le 17 mars 2025 ;
- le troisième, sis rue Monod à Évreux, a été vendu pour 555 000 € le 6 mai 2025 ;
- le quatrième, sis 17, rue du Parc à Chilly-Mazarin, a été vendu pour 2 800 000 € le 26 novembre 2025 ;
- le dernier, sis 70, rue des Aubépines à Amilly, a été vendu pour 1 000 000 € le 22 décembre 2025.

Conformément à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2025, et aux dispositions de l'article 7.5° des statuts de la Société et de l'article 422-231 alinéa 1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le fonds de remboursement a été mis en place.

□ 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 2025.



□ Informations diverses

Prime d'émission

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

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 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 cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

La vente de l'immeuble situé 3, impasse des Burets à Pont-Audemer a généré une plus-value de 116 440 €.

La vente de l'immeuble situé rue Olof Palme à Créteil a généré une moins-value de 1 303 736 €.

La vente de l'immeuble situé rue Monod à Evreux a généré une moins-value de 428 029 €.

La vente de l'immeuble situé rue du Parc à Chilly-Mazarin a généré une moins-value de 947 454 €.

La vente de l'immeuble situé rue des Aubépines à Amilly a généré une plus-value de 80 306 €.

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 8 038,27 € 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 2025, le montant total tiré est de 44 000 000 €.

Frais financiers

Les lignes de crédit ont généré 435 689,99 € d'intérêts débiteurs et 19 599,99 € de commission de non-utilisation.

□ Événements postérieurs à la clôture

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 38,59 %.

Elle a approuvé toutes les résolutions présentées dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 96,55 % à 98,28 %.

En avril 2026, une distribution d'acompte complémentaire de 748 212 € a été effectuée par prélèvement sur le bénéfice distribuable au 31 décembre 2025. Ce montant a été versé concomitamment avec la distribution d'acompte du 1^{er} trimestre 2026 (8 355 034 €), soit une distribution globale de 9 103 246 €, versée en avril 2026.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	604 086 815	1 163 660	13 116 142	592 134 333
Garanties locatives	-164 906	—	—	-164 906
Immobilisations en cours	2 667 665	2 005 874	1 140 495	3 533 044
TOTAL	606 589 574	3 169 534	14 256 636	595 502 471

Actifs immobilisés au 31 décembre 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	203 034	—	—	203 034
Dépôts et cautionnements versés	203 034	—	—	203 034
TOTAL	203 034	0	0	203 034

Ventilation des immeubles en cours 2025 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2025	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2025
Immobilisations en cours de construction	2 667 665	2 005 874	1 140 495	3 533 044
TOTAL	2 667 665	2 005 874	1 140 495	3 533 044

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	177 037 361	127 585 598	177 037 361	127 507 001
TOTAL GÉNÉRAL	177 037 361	127 585 598	177 037 361	127 507 001

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	TOTAUX
Année d'acquisition	2020	2016	2015 & 2018 & 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	
Surface en m²	3 782	2 413	18 631	2 653	2 635	30 114
Coûts d'acquisition des titres	38 470 000	33 855 510	67 064 883	24 997 247	17 499 005	181 886 646
Actif net réévalué	20 533 106	26 564 570	61 789 271	9 423 400	9 275 252	127 585 598
Compte courant	0	0	0	0	17 000 000	0
Principaux agrégats de la SCI (100 %)						
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	70 700 000	25 430 000	159 220 000	80 120 000	34 800 000	370 270 000

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (en €)

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.

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²
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	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	1 287
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	6 306
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	—
TOTAL BUREAUX				57 515
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 Dugay Trouin	IDF	258
Chilly-Mazarin	91000	17, rue du Parc	IDF	—
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	1 821
Tremblay-en-France	93000	ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 556
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				25 604
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 - COMMERCE				6 383
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	—
Pont-Audemer	27000	3, impasse des Burets	PR	—
Dreux	28000	Avenue du Général Leclerc	PR	1 252

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
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	1 467 359
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
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	310 911	1 882 022	1 857 962
1986	1 680 281	63 152	1 743 433	1 688 116
2019	24 018 699	—	24 018 699	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	45 469 628
1988	9 487 340	338 645	9 825 984	9 825 984
1990	5 737 548	667 367	6 404 915	6 014 254
VENDU LE 17 MARS 2025	—	—	—	4 989 544
	188 480 894	5 411 453	193 892 347	198 414 994
1989	3 603 542	98 848	3 702 390	3 702 390
1990	1 107 238	—	1 107 238	1 107 238
1993	1 524 490	43 878	1 568 369	1 568 369
1991	242 072	—	242 072	242 072
VENDU LE 26 NOVEMBRE 2025	—	—	—	3 591 922
1987	2 027 572	282 313	2 309 885	2 309 885
1989	11 902 374	1 065 797	12 968 171	12 968 171
1990	1 097 633	47 215	1 144 847	1 144 847
1990	884 204	113 989	998 193	953 054
1991	3 145 531	144 528	3 290 060	3 290 060
1988	3 353 878	10 242	3 364 120	3 364 120
	28 888 536	1 806 811	30 695 346	34 242 129
1989	1 737 461	—	1 737 461	1 737 461
2007	3 625 764	33 744	3 659 508	3 659 508
2014	49 399 864	11 752	49 411 617	49 444 982
	54 763 090	45 497	54 808 586	54 841 952
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
VENDU LE 6 MAI 2025	—	—	—	980 254
VENDU LE 6 FÉVRIER 2025	—	—	—	1 985 000
1993	1 225 839	120	1 225 959	1 225 959

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²
Tarnos	40000	Centre commercial de la Plage - avenue Julien Grimau	PR	1 025
Amilly	45000	70, rue des Aubépines	PR	—
Châlons-en-Champagne	51000	34/38, avenue Sainte-Menehould	PR	1 154
Metz - Semecourt	57210	ZAC Euromoselle	PR	3 477
Fouquières-lez-Bétune	62000	Parc d'activités Actipolis - Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595
Perpignan	66000	55, avenue Pierre Cambres	PR	219
Geispolsheim	67000	Centre commercial La Vigie - rue du 23 novembre	PR	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	3 231
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				50 831
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 IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX				
TOTAL GÉNÉRAL				185 496

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
2004	711 000	—	711 000	711 000
VENDU LE 22 DÉCEMBRE 2025		—	—	914 694
1992	853 715	7 573	861 287	861 287
2015	5 172 714		5 172 714	5 172 714
2003	1 478 755	4 918	1 483 673	1 483 673
2007	292 850	—	292 850	292 850
1996	884 204	—	884 204	884 204
2020	42 815 344	—	42 815 344	42 815 589
1997	655 531	1 262	656 793	656 793
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	46 539 054
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	62 884 098
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	31 197 506
	214 070 456	98 480	214 168 936	218 049 129
2023	42 068 584	—	42 068 584	42 068 584
	42 068 584	—	42 068 584	42 068 584
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	1 403 707	31 879 801	31 849 295
	30 476 094	1 403 707	31 879 801	31 849 295
	—	3 533 044	3 533 044	2 667 665
	583 203 479	12 298 992	595 502 471	606 589 574

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	9 820 192	7 550 341	Dépôts reçus	5 898 639	5 777 441
Créances locataires - Factures à établir	0	121 437	Emprunt	44 000 000	50 000 000
			Intérêts courus sur emprunt	18 711	125 123
Locataires et comptes rattachés	9 820 192	7 671 778	Dettes financières	49 917 349	55 902 564
Créances fiscales	860 370	498 593	Locataires créditeurs	855 069	1 242 415
Fournisseurs débiteurs	50 414	0	Fournisseurs	9 287 887	6 957 039
Syndics	50 988 229	42 833 899	Dettes fiscales	6 123 869	5 565 453
Autres débiteurs	8 240 022	11 795 388			
Autres créances	60 139 035	55 127 879	Dettes d'exploitation	16 266 825	13 764 906
Provisions pour locataires douteux	-5 153 397	-4 430 316	Autres dettes d'exploitation	47 444 485	42 419 490
			Associés	14 452 109	14 916 563
Provisions pour dépréciation des créances	-5 153 397	-4 430 316	Dettes diverses	61 896 594	57 336 053
TOTAL GÉNÉRAL	64 805 830	58 369 341	TOTAL GÉNÉRAL	128 080 769	127 003 523

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	608 000	275 300	110 000	—	773 300
Risques et charges	1 169 240	554 513	174 156	186 635	1 362 962
Créances douteuses	4 430 316	1 847 101	705 854	418 166	5 153 397
TOTAL	6 207 556	2 676 913	990 010	604 801	7 289 659

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2025	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2025
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
608 000	0	275 300	—	110 000	773 300
	275 300		110 000		

	MONTANT PROVISION 01/01/2025	MONTANT PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	110 000	—
Dépenses prévisionnelles sur 2026	40 000	19 300
Dépenses prévisionnelles sur 2027	282 000	460 000
Dépenses prévisionnelles sur 2028	176 000	294 000
Dépenses prévisionnelles sur 2029	—	—
TOTAL	608 000	773 300

Ventilation des charges – clôture au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	35 838	—
Solde de charges de reddition	1 666 703	395 264
Charges sur locaux vacants	2 063 427	2 261 015
Travaux - Remise en état	832 353	455 949
Charges non récupérables	1 827 753	1 372 881
Pertes sur créances irrécouvrables	418 166	—
Dotations pour créances douteuses	1 847 101	1 960 414
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	8 691 342	6 445 523

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	5 405 366	5 108 081
Charges immobilières refacturables	6 090 717	5 964 711
Autres charges refacturables	942 672	407 055
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	12 438 755	11 479 846

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires des Commissaires aux comptes	36 093	33 582
Honoraires Experts immobiliers	141 751	104 728
Honoraires du Dépositaire	101 652	103 240
Cotisations	22 054	2 550
Frais d'acquisition des immeubles	—	(6 560)
Frais de cession des immeubles	—	64 079
Autres frais	163 850	147 108
Contribution économique territoriale	114 986	113 244
Impôt sur les revenus belges	16 500	247 093
Impôt sur les revenus espagnols	267 926	227 952
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	864 811	1 037 015

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	24 000	24 000
Charges diverses	5 402	502
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	29 402	24 502

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commissions gestion immobilière	3 447 471	3 273 659
Commissions gestion administrative	68 982	94 274
Commissions sur arbitrages	0	35 269
Commissions de souscription	—	993 103
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3 516 453	4 396 304

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2025 (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	44 000 000	—	—	44 000 000
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	40 000 000	—	—	44 000 000
TOTAL	44 000 000	—	—	44 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Emprunts immobiliers	—	—
Autres emprunts	44 000 000	50 000 000
TOTAL	44 000 000	50 000 000

Financement 2025 (en €)

AU 31/12/2025, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	EXERCICE 2025
Montant de la dette totale	0
Montant tiré au 31/12/2025	44 000 000
Intérêts sur tirage	435 690
Commissions de non-utilisation	19 600
Étalement du CAP	114 160
Intérêts Swap	0
Facilité de caisse	0
Ratio LTV < 20 %	Respecté
Ratio ICR > 200 %	Respecté

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2025	31/12/2024
Actifs sous promesses de vente	290 000	6 000 000
Actifs sous promesses d'acquisition	—	—
ENGAGEMENTS REÇUS	31/12/2025	31/12/2024
Facilité de caisse	50 000 000	50 000 000
AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	7 488 298	6 869 096