



ATOUT PIERRE  
DIVERSIFICATION

RAPPORT ANNUEL  
**2015**

CILOGER  
■

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

## Société de Gestion CILOGER

---

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros  
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

### Directoire

**Président** : Madame Isabelle ROSSIGNOL  
**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT  
**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD  
**Vice-président** : Monsieur Daniel ROY  
**Membres du Conseil** :  
Madame Elisabeth SABBAAH  
Monsieur François BOISSEAU  
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
Monsieur Vincent PENIN  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

## SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

---

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Philippe ABEL  
**Membres du Conseil** :  
Monsieur Olivier BLICQ  
Monsieur Jean-Claude FINEL  
Monsieur Guillaume JAN  
Monsieur Hubert MARTINIER  
Monsieur Jean-Paul MULLER  
Monsieur Jacques MORILLON  
HSBC ASSURANCES VIE, représentée par Madame Isabelle ROUGER  
SCI AVIP SCPI SÉLECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : DELOITTE ET ASSOCIÉS, représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ  
**Suppléant** : Cabinet BEAS

### Expert externe en évaluation immobilière

CREDIT FONCIER EXPERTISE

### Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

## Sommaire

---

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1  
Les données essentielles page 4  
Le patrimoine immobilier page 5  
Les résultats et la distribution page 11  
Le marché des parts page 12

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 15  
L'annexe aux comptes annuels page 18

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 26  
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM page 27

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 28

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 29

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 30  
Le rapport spécial page 31

### LES RÉOLUTIONS

page 32



## ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUP PIERRE DIVERSIFICATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2015.

- Au cours du second semestre 2015, la France a tiré parti d'un environnement international devenu plus porteur. La baisse du prix du pétrole a rendu la facture énergétique un peu moins lourde. Le taux de change favorable de l'euro a nettement soutenu les exportations des pays européens vers le monde. Enfin, le programme de « quantitative easing » de la BCE (rachat de la dette à hauteur de 60 Mds d'euros par mois jusqu'en septembre 2016) a insufflé une énergie nouvelle aux économies de la zone euro.

Dans ce contexte, la France affiche une croissance du PIB pour l'année 2015 de 1,1%. Les prévisions 2016 tablent sur 1,6%, toutefois encore inférieures à celle de la zone euro. Il faudra notamment que les moteurs internes de croissance soient confirmés : consommation des ménages, investissement des entreprises et gains de compétitivité. Ces moteurs doivent prendre le relais pour installer durablement la reprise économique.

En dépit de cette conjoncture macro-économique plus favorable, l'inversion de la courbe du chômage (atteignant 10,6%) demeure incertaine. Il faudra également prendre garde aux signaux de ralentissement de la croissance mondiale, particulièrement forts en cette fin d'année 2015.

Sur l'ensemble de l'année, les dépenses de consommation des ménages en biens se sont substantiellement accélérées (+1,8%), du fait notamment du rebond de la consommation d'énergie. Les secteurs de l'hygiène-santé-beauté, la culture et les loisirs restent dynamiques. Le secteur textile-habillement, très concurrentiel, demeure soumis aux arbitrages des consommateurs et à la rapidité des cycles de mode, et est sensible aux ventes en ligne qui représentent une part croissante des dépenses (15% contre moins de 2% en 2006).

- Le volume d'investissement total en immobilier d'entreprise au titre de l'année 2015 s'établit à 29 Mds €, soit la meilleure performance depuis 2007, en hausse de 21% par rapport à 2014.

Dans un environnement de taux historiquement bas et d'une abondance de liquidités sur le marché, l'immobilier continue à offrir des rendements intéressants aux investisseurs.

En matière de bureaux, la majorité de la demande se porte sur les immeubles récents ou neufs bénéficiant d'une bonne localisation au sein d'un secteur tertiaire privilégié et proposant une sécurité locative.

Cependant, face à la pénurie de produits sur le marché, elle se place également sur les produits traditionnellement sollicités par les fonds à création de valeur, qui disposent aussi d'abondantes liquidités à employer.

Dans ce contexte, les taux de rendement continuent leur baisse pour atteindre des niveaux historiquement bas : environ 3,25% à Paris, de 3,75% à 4% en première couronne parisienne.

Cette tendance se confirme aussi dans les régions : par exemple, le taux « prime » (meilleurs immeubles) à Lyon se situe aux alentours de 5%.

Cependant, même si les valeurs vénales augmentent du fait de la compression des taux, les acteurs demeurent prudents sur le niveau des valeurs locatives.

Le volume total investi en Ile-de-France, qui concentre près de 90% du volume hexagonal, s'élève à environ 17 Mds€ en 2015. Alors que le Quartier Central des Affaires (QCA) et Paris sont caractérisés par un manque d'opportunités d'investissement, les investisseurs ont reporté leurs demandes sur des marchés tels que le Croissant Ouest et La Défense qui offrent des actifs de taille importante présentant des volumes d'investissement élevés. Ainsi, plus de 60 transactions supérieures à 100 millions d'euros auraient été finalisées en 2015.

Le marché reste dominé à 65% par les investisseurs français, même si l'appétit des fonds étrangers (fonds américains, fonds souverains...) est soutenu.

La demande placée de bureaux en Ile-de-France est quasi-stable en 2015, et s'établit à 2,2 millions de m<sup>2</sup> (dont 1,3 million au second semestre).

Alors que l'activité avait été marquée et dynamisée par les grandes transactions (+ 20 000 m<sup>2</sup>) en 2014, l'année 2015 s'est davantage illustrée par un regain du nombre de transactions sur le segment des petites et moyennes surfaces (qui a réalisé sa 2<sup>ème</sup> meilleure année depuis 2007).

D'un point de vue géographique, il faut noter la résilience du marché parisien (950 000 m<sup>2</sup> placés / + 15% au global) qui absorbe 1 transaction sur 2.

Les plus fortes hausses de l'activité locative sont constatées sur Paris QCA (+ 15%) mais aussi sur Paris 3-4-10-11 (+ 90%) et Paris 5-6-7 (+ 75%).





## ÉDITORIAL ■

Les évolutions concernant les valeurs locatives diffèrent selon les marchés. Le loyer « Prime » demeure par exemple élevé au sein des meilleurs marchés comme Paris QCA (750 €/m<sup>2</sup>), Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret (480 €/m<sup>2</sup>).

Les immeubles de seconde main connaissent en moyenne une hausse de leur valeur locative de 3%.

Globalement, afin d'éviter un vide locatif dans leurs immeubles, les propriétaires consentent à leurs locataires (principalement sur les grandes surfaces) d'importantes mesures d'accompagnement sous forme de franchise, de loyer à pallier, ou de participation aux travaux d'aménagement (entre 15 et 30% de la valeur faciale du loyer selon les secteurs (22% en moyenne).

1,1 million de m<sup>2</sup> de bureaux ont été livrés en 2015. Un tiers des livraisons de bureaux de l'année est concentrée à Paris, alors que la Première Couronne se place en seconde position.

Entre 2016 et 2018, il est prévu le développement de 1 million de m<sup>2</sup>, qui viendront s'ajouter aux 810 000 m<sup>2</sup> de 1<sup>ère</sup> main qui sont disponibles.

Le stock de projets est important, avec plus de 3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux ayant été autorisés qui attendent d'être lancés.

- Après une année record en 2014 à 7,7 Mds€, les montants investis en France en commerces pour l'année 2015 se sont normalisés à 4,5 Mds€, opérés à 55% par des acteurs français.

Les taux de rendement des meilleurs actifs (dits « prime ») ont encore reculé, conséquence d'une hausse des prix plus que d'une progression des loyers. C'est le cas notamment des pieds d'immeubles, dont les taux prime frôlent désormais 3% à Paris et 4% à Lille, Lyon et Toulouse. Les taux prime des autres classes commerciales sont plus stables avec 4,25% pour les centres commerciaux et 5,25% pour les parcs d'activités commerciales (« retail park »). Les acheteurs à la recherche de rendement se tournent de plus en plus vers des actifs plus risqués, avec des écarts de taux qui restent significatifs, car ils sont toujours sélectifs quand il s'agit de produits de qualité secondaire ou peu lisibles. Ainsi, les investissements à valeur ajoutée pèsent désormais 23% des volumes engagés.

Compte tenu des liquidités présentes sur le marché, l'année 2016 devrait également enregistrer un volume de transactions soutenu.

L'emplacement est toujours le critère numéro 1 pour le développement des enseignes en pieds d'immeubles. Dans ce cadre, les grandes artères parisiennes font

l'objet d'une demande soutenue. L'expansion, le repositionnement et la restructuration d'enseignes expliquent également le dynamisme du marché des rues commerçantes en province, notamment à Lyon et dans plusieurs autres capitales régionales (Bordeaux, Toulouse,...).

Le marché des centres commerciaux reste animé par l'expansion de nombreuses enseignes internationales. Celles-ci privilégient les plus grands centres ou les sites les plus performants, ainsi que les opérations d'extension des sites les plus renommés. Les meilleurs sites profitent également de la demande d'acteurs traditionnellement établis en rues commerçantes, entre autres dans les secteurs de la mode et de la restauration.

Le marché des parcs d'activités commerciales a été animé en fin d'année par la cession de nombreux magasins La Halle, permettant à des enseignes de disposer de bons emplacements pour accélérer leur développement en périphérie. D'autres acteurs présents habituellement en centre-ville et centres commerciaux testent ce format, apprécié pour son accessibilité, le niveau limité de charges et la flexibilité de l'offre immobilière. La création de nouveaux retail parks permet à certains acteurs de disposer de surfaces suffisamment grandes pour y développer leur gamme ainsi que des services complémentaires, expliquant l'intensification des transferts d'une zone commerciale à une autre.

- L'année 2015 marque un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014).

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.





## ÉDITORIAL ■

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge en affichant un rapport « rendement-risque » attrayant. C'est le cas pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, dont les performances, eu égard à l'environnement, sont à souligner.
  - Conformément à l'objectif affiché en début d'année 2014 de collecter au moins 130 M€ en deux ans, une seconde augmentation de capital a été ouverte en 2015 pour un montant à collecter de 65 M€. L'attractivité de votre SCPI ne s'est pas démentie, conduisant à majorer de 30% l'augmentation de capital. Elle a été clôturée le 31 décembre 2015, l'objectif de collecte de 84,5 M€ ayant été atteint. Ainsi, au 31 décembre 2015, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION totalise un montant de capitaux collectés de 365 M€.
  - Les prospections engagées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation de trois investissements pour un montant total de 65,31 M€ actes en mains : un immeuble de bureaux sur l'une des plus prestigieuses artères de Bruxelles, trois magasins à l'enseigne Decathlon situés dans des zones commerciales dynamiques, et une participation dans une société détenant 11 murs de magasins en région parisienne et en province loués à l'enseigne Monoprix. Ces acquisitions de qualité participent au renouvellement et au développement qualitatif du patrimoine de la SCPI, avec des emplacements à potentiel et des locataires à la signature confirmée.
  - Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de six lots totalement ou partiellement vacants pour un montant avoisinant 23,5 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value nette globale de 4,33 M€ (+ 23% par rapport aux prix de revient).
  - Au 31 décembre, l'expertise immobilière annuelle valorise le patrimoine immobilier à près de 402 M€, avec une progression à périmètre constant de 0,34%, reflétant son hétérogénéité.
  - Si les produits de l'activité immobilière ont progressé de 11%, le résultat de l'année est en contraction de 11%, impacté par le coût du chantier de rénovation de l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux. Cet immeuble de 5 000 m<sup>2</sup>, libéré en novembre 2014, est l'un des plus importants du patrimoine. CILOGER a pris la décision de le conserver et de le rénover, ce qui, de fait, ne produit pas de loyers durant la phase de travaux. Indépendamment du vide locatif, ce programme a certes un coût (6 M€ de travaux, dont 3 impactant le résultat 2015), mais l'immeuble ayant été reloué début 2016, les nouvelles recettes locatives contribueront favorablement au résultat à partir d'octobre 2016 et la valeur de réalisation de l'immeuble devrait encore progresser, à conditions de marché inchangées.
- Sur le marché secondaire organisé, le prix d'exécution s'est aligné sur le prix de souscription de l'augmentation de capital en cours durant l'exercice. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une quasi-stabilité (+ 0,03%).
- Le taux de distribution pour 2015 (distribution 2015/prix acheteur moyen 2015) s'élève à 4,70%, taux très satisfaisant dans l'environnement financier actuel, et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire ou aux SCPI de même génération.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité internes d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 8,94% sur dix ans et 11,85% sur quinze ans, également performants par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans aucune n'offre une performance supérieure, et sur 15 ans, seules les Foncières cotées la dépassent.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2015 ■

## Chiffres clés

- Année de création :	<b>1987</b>
- Capital fermé depuis :	<b>décembre 2015</b>
- Terme statutaire :	<b>2086</b>
- Nombre d'associés :	<b>19 887</b>
- Nombre de parts :	<b>576 349</b>

- Capital social :	<b>265 120 540 €</b>
- Capitaux propres :	<b>386 279 243 €</b>
- Capitaux collectés :	<b>365 007 383 €</b>

- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	<b>795,60 €</b>
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	<b>504 305 375 €</b>
- Parts en attente de vente :	<b>0,04% des parts</b>
- Marché secondaire réalisé sur l'année :	<b>9 180 parts pour 8 031 754 €</b>

## Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	<b>96</b>
- Nombre de baux :	<b>249</b>
- Surface :	<b>178 748 m<sup>2</sup></b>
- Taux moyen annuel d'occupation financier :	<b>83,27%</b>
- Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2015 :	<b>82,13%</b>
- Taux moyen annuel d'occupation physique :	<b>85,23%</b>
- Taux d'occupation physique au 31/12/2015 :	<b>86,34%</b>

## Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2015 :	<b>33 837 475 €</b>
dont loyers :	<b>25 918 574 €</b>
- Résultat de l'exercice :	<b>17 532 764 €</b>
soit <b>35,40 € par part</b>	
(calculé sur un nombre de parts corrigé)	
- Revenu distribué :	<b>20 308 542 €</b>
soit <b>41,13 € par part</b>	
(pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2015)	

## Indicateurs de performance

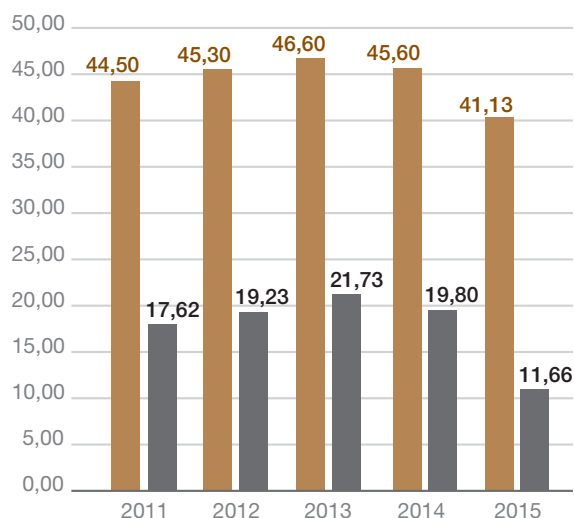
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2010-2015) :	<b>5,22%</b>
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2005-2015) :	<b>8,94%</b>
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2000-2015) :	<b>11,85%</b>
- Taux de distribution/valeur de marché 2015 :	<b>4,70%</b>
- Variation du prix acquéreur moyen 2015 :	<b>0,03%</b>

## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	386 279 243	670,22
Valeur vénale / expertise	401 951 647	697,41
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>422 490 170</b>	<b>733,05</b>
Valeur de reconstitution	488 976 605	848,40

## Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



■ Distribution ■ Report à nouveau



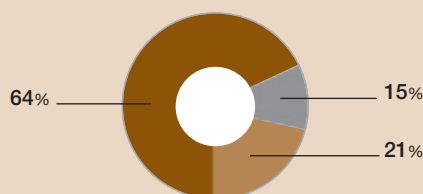
## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2015 de 96 immeubles pour une superficie de 178 748 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 71% en Ile-de-France, 21% en province et 8% en Belgique.

Le patrimoine est composé de bureaux et de locaux d'activités à hauteur de 79% et de murs de commerces à hauteur de 21%. Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (97%) et une immobilisation financière contrôlée (détention indirecte pour 3%).

### Répartition économique du patrimoine

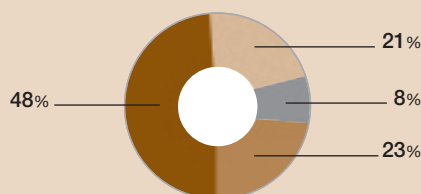
en % de la valeur vénale



● Bureaux	255 334 585 €
● Activités/Bureaux	61 795 415 €
● Commerces	84 821 647 €
<b>TOTAL</b>	<b>401 951 647 €</b>

### Répartition géographique du patrimoine

en % de la valeur vénale



● Ile-de-France (hors Paris)	193 700 276 €
○ Province	83 431 371 €
● Paris	93 720 000 €
● Zone Euro Belgique	31 100 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>401 951 647 €</b>

## Evolution du patrimoine

### Les cessions

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2015.

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

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis d'accélérer cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de six lots totalement ou partiellement vacants, sur cinq sites, pour un prix de vente total de 23 492 500 €.

#### ● Les Ulis (91) : 6, avenue de Norvège - Hightech 4

Il s'agit d'un bâtiment à usage mixte de bureaux et activités acquis en 1987.

Deux lots totalisant 678 m<sup>2</sup> ont été cédés durant l'exercice, pour un prix net vendeur global de 727 500 €. Les transactions font ressortir une plus-value comptable nette de 238 657 €, soit + 54% par rapport au prix de revient comptable (439 971 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 27 635 € et d'une commission de cession de 3 637 €.

#### ● Voisins-le-Bretonneux (78) : 19/25, avenue Dugay Trouin

Il s'agit d'un bâtiment à usage mixte de bureaux et activités, acquis en 1991 et situé dans une zone à majorité pavillonnaire. Des cessions lots par lots ont déjà été réalisées sur ce site depuis 2011.

Un lot vacant de 170 m<sup>2</sup> a été cédé le 15 septembre, pour un prix net vendeur de 165 000 €. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 3 123 €, soit + 2% par rapport au prix de revient comptable (160 974 €), sans imputation d'un impôt sur les plus-values et après une commission de cession de 825 €.

#### ● Saint-Denis (93) : ZAC de la Montjoie - 1, rue des Blés / Axial

Il s'agit d'un bâtiment à usage mixte de bureaux et activités acquis en indivision en 1991, et représentant 4 600 m<sup>2</sup>.

Un acte de vente à l'autre co-indivisaire a été signé le 23 décembre 2015, pour un prix net vendeur de 5 400 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 675 891 €, soit + 48% par rapport au prix de revient comptable (3 463 481 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 233 528 € et d'une commission de cession de 27 000 €.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### • **Gentilly (94) : 40/50, rue Auguste Blanqui**

Il s'agit d'un bâtiment de bureaux acquis en 1988, d'une surface de 1 440 m<sup>2</sup> dont la moitié était vacante.

Un acte de vente a été signé le 29 décembre 2015, pour un prix net vendeur de 2 200 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 533 616 €, soit + 33% par rapport au prix de revient comptable (1 615 923 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 38 261 € et d'une commission de cession de 11 000 €.

### • **Rueil-Malmaison (92) : Les Colonnades - 6, rue Sainte-Claire Deville**

Il s'agit d'un bâtiment de bureaux acquis en 1988, d'une surface de 4 841 m<sup>2</sup> vacante à 75%.

Un acte de vente a été signé le 30 décembre 2015, pour un prix net vendeur de 15 000 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 878 866 €, soit +14% par rapport au prix de revient comptable (12 965 415 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 58 940 € et d'une commission de cession de 75 000 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 4 330 153 € par rapport au prix de revient (+ 23%), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 358 364 € et d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 117 463 €.

Elles permettent un retour proche de l'équilibre du compte des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles, alors que le solde à fin 2014 était négatif à hauteur de 4,79 M€.

Par ailleurs, à la clôture de l'exercice, des promesses de vente ont été signées concernant deux immeubles de bureaux, à Saint-Herblain et Issy-les-Moulineaux (avenue de Verdun). Les actes de vente définitifs seront signés en 2016, pour un montant total de 4,65 M€, à comparer à un prix de revient global de 3,51 M€.

### Les acquisitions

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION était en situation de surinvestissement autorisé par l'Assemblée générale à hauteur de 25,83 M€.

La société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, de nature à renouveler le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

A ce sujet, CILOGER, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission,

les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

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

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

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

Deux investissements réalisés en 2015 en sont une parfaite première illustration.

Ainsi, les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de trois acquisitions pour un montant total de 65,31 M€ actes en mains.

### • **BRUXELLES : Immeuble « Louise Claus » - 489, avenue Louise**

Le 17 juin, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a acquis l'immeuble de bureaux le « Louise Claus » situé à Bruxelles. Ce dernier développe 15 100 m<sup>2</sup> et comprend deux commerces en rez-de-chaussée.

Localisé sur la prestigieuse avenue Louise, au numéro 489, l'immeuble est loué à une vingtaine de locataires (cabinets d'avocats, groupes internationaux...).

Négocié pour un montant de 35 347 000 € acte en mains, l'investissement, procure un rendement net immobilier de 6,63% sur les loyers d'acquisition.

### • **ANGOULÊME - METZ - AVIGNON**

Le 10 novembre, l'acquisition de 3 magasins à l'enseigne Decathlon a été finalisée pour un montant total de 17,06 M€, soit un rendement immobilier net moyen de 6,29%.

Situés dans des zones commerciales dynamiques, tous les actifs bénéficient de baux d'une durée de 12 ans, dont 9 ans fermes, signés concomitamment à l'acquisition.







## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### • Angoulême La couronne (16)

L'actif est situé dans la périphérie sud-ouest d'Angoulême, au sein d'une zone commerciale puissante ayant pour « locomotives » un hypermarché et de nombreuses enseignes nationales. Un retail park en projet viendrait par ailleurs densifier encore la zone.

Construit en 2006, le magasin développe une surface SHON standard de 3 478 m<sup>2</sup> (surface de vente de 2 990 m<sup>2</sup>). Le prix d'acquisition est de 4,84 M€.

### • Metz Semecourt (57)

L'actif est situé dans la périphérie nord de Metz, dans une aire urbaine très peuplée (390 000 habitants) et au coeur d'une zone commerciale bénéficiant d'une très bonne accessibilité.

Construit en 1997, le magasin développe une surface SHON standard de 3 570 m<sup>2</sup>, et une surface de vente de 2 999 m<sup>2</sup>. Le prix d'acquisition est de 5,52 M€.

### • Avignon Sud Mistral 7 (84)

L'actif est situé dans la périphérie sud d'Avignon, dans une aire urbaine très peuplée (515 000 habitants), au sein de la deuxième grande zone commerciale locale.

Construit en 2004, le magasin développe une surface SHON standard de 3 560 m<sup>2</sup>, et une surface de vente de 2 950 m<sup>2</sup>. Le prix d'acquisition est de 6,7 M€.

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

Le 22 décembre, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a réalisé, conformément à ses statuts, un investissement immobilier indirect en finalisant l'acquisition de 8,17% d'une société dédiée (SCI), comprenant 11 murs de magasins en région parisienne et en province apportés par le groupe Monoprix. D'une valeur supérieure à 160 M€, dont une quote-part de 12,9 M€ pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, le portefeuille comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix d'Aix-en-Provence et de Lyon Croix-Rousse. Il totalise plus de 22 000 m<sup>2</sup> de surface de vente et a fait l'objet de nouveaux baux d'une durée de 12 ans. Le groupe Monoprix conserve 51% de la structure, les 49% restant étant détenus par des fonds grand public gérés par CILOGER (dont votre SCPI).

Un comité stratégique composé de représentants de Monoprix et de CILOGER se réserve les décisions importantes, notamment les gros travaux et toutes modifications substantielles de la situation locative.

L'investissement dans cette société considérée comme comptablement contrôlée procure un rendement net immobilier proche de 5%.

## L'emploi des fonds

A la fin de l'exercice 2015, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose d'un solde à investir de 9 824 664 €.

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

En pratique, une facilité de caisse de 20 M€ a été négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement durant l'exercice a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts.

Le recours à la facilité de caisse a été effectué de manière très ponctuelle et a généré une charge financière de 326 €.

En euros	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
<b>Fonds collectés</b>	<b>329 291 662</b>	<b>84 498 750</b>	<b>413 790 412</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 4 790 152	4 330 153	- 460 000
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 10 611 509	- 6 561 750	- 17 173 259
- Achat d'immeubles	- 359 972 022	- 47 252 929	- 407 224 950
+ Vente d'immeubles	31 044 964	18 645 764	49 690 728
- Achat de titres de participation contrôlés	-	- 12 197 798	- 12 197 798
- Frais d'acquisition	- 10 780 332	- 5 811 218	- 16 591 549
- Divers <sup>(1)</sup>	- 8 919	-	- 8 919
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 25 826 307</b>	<b>35 650 971</b>	<b>9 824 664</b>

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### Valeurs significatives du patrimoine

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

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

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

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

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	357 534 222
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	12 197 798
Valeur comptable nette	369 732 020
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	401 951 647

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	357 534 222		
- Provisions pour grosses réparations	- 3 991 300	-	-
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	12 197 798	-	-
- Autres éléments d'actifs	20 538 523	20 538 523	20 538 523
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		401 951 647	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			430 542 395
- Commission de souscription théorique			37 895 687
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>386 279 243</b>	<b>422 490 170</b>	<b>488 976 605</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>576 349</b>	<b>576 349</b>	<b>576 349</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>670,22</b>	<b>733,05</b>	<b>848,40</b>

L'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2014 a ratifié la nomination par la société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Bureaux	150 592 630	165 464 585	9,88	176 595 815	179 930 000	- 8,24
Bureaux - Activités	57 550 769	61 795 415	7,38	66 112 304	69 195 000	- 10,69
Bureaux - Commerces	55 425 067	58 770 000	6,04	62 413 740	56 520 400	3,98
Commerces	63 489 663	72 744 025	14,58	77 751 532	57 054 822	27,50
Bureaux Zone euro	30 476 094	31 100 000	2,05	34 987 500	-	-
<b>Total actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>357 534 224</b>	<b>389 874 025</b>	<b>9,05</b>	<b>417 860 892</b>	<b>362 700 222</b>	<b>7,49</b>
Commerces	12 197 798	12 077 622	- 0,99	12 681 503	-	-
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>12 197 798</b>	<b>12 077 622</b>	<b>- 0,99</b>	<b>12 681 503</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>369 732 022</b>	<b>401 951 647</b>	<b>8,71</b>	<b>430 542 395</b>	<b>362 700 222</b>	<b>10,82</b>

Compte tenu des investissements et des cessions de l'exercice, l'estimation du patrimoine immobilier détenu directement (389,87 M€) enregistre une augmentation en valeur absolue de 9,05%, à comparer à une variation des valeurs bilantielles de 8,57%.

A périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investissements et les cessions de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 0,34%.

En intégrant le patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Société Civile Immobilière), l'estimation totale du patrimoine immobilier est de 401,95 M€.

Au 31 décembre 2015, les valeurs d'expertise hors droits (valeur vénale) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, compte tenu des opérations de l'année, sont respectivement supérieures de 9% et 16% à leur prix de revient.

## La gestion immobilière

Si l'année 2015 présente un solde négatif de relocations d'environ 1 600 m<sup>2</sup>, ce sont près de 14 500 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations : 4 800 m<sup>2</sup> de nouveaux baux, et 6 600 m<sup>2</sup> de renouvellements, sans oublier les 4 863 m<sup>2</sup> de lots vacants qui ont été cédés. Compte tenu des arbitrages, des relocations, et des investissements, le taux d'occupation physique progresse d'un point à 86,34% au 31 décembre 2015 contre 85,34% au 31 décembre 2014. L'absence de loyers sur l'immeuble d'Axe Seine (4 900 m<sup>2</sup>) oriente mécaniquement le taux d'occupation financier à la baisse à 82,13% contre 88,05% au 31 décembre 2014.

### Locations et libérations

Le marché locatif de l'année 2015 est encore marqué par une prudence exacerbée des utilisateurs, dans un contexte économique morose, et ce malgré des mesures d'accompagnement toujours plus importantes. Il n'est pas rare qu'ils comparent de nombreux immeubles avant de prendre une décision, quitte à renégocier leurs baux en cours.

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 178 748 m<sup>2</sup> contre 160 602 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2014 (+ 11%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a ainsi augmenté de près de 22%.

Si l'activité locative de l'année 2015 fait ressortir un solde négatif de 1 583 m<sup>2</sup> entre les libérations (6 412 m<sup>2</sup>), et les relocations (4 829 m<sup>2</sup>), ce sont environ 14 500 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations parfois longues et difficiles. Ainsi ont été concrétisés près de 5 000 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 6 600 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 4 400 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles vacants.

Les départs, qui ont concerné 34 baux sont concentrés pour la moitié sur six sites : 890 m<sup>2</sup> de commerce à Vigneux, 834 m<sup>2</sup> de bureaux boulevard Poissonnière à Paris (reloués), 507 m<sup>2</sup> de bureaux à Boulogne-Billancourt (reloués), 388 m<sup>2</sup> d'activités à Villeurbanne, 350 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon et 316 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux à Boulogne-sur-Mer.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Parallèlement, les prises à bail, qui ont concerné 16 locataires, sont aux deux-tiers concentrées à 71% sur cinq sites.

Les opérations les plus significatives ont concerné 867 m<sup>2</sup> de bureaux boulevard Mc Donald à Paris 19<sup>ème</sup>, 806 m<sup>2</sup> de bureaux boulevard Poissonnière à Paris 9<sup>ème</sup>, 1 203 m<sup>2</sup> de bureaux à Bruxelles et 405 m<sup>2</sup> de bureaux à Nanterre.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 6 600 m<sup>2</sup> répartis sur 8 sites (dont 2 583 m<sup>2</sup> à Boulogne-Billancourt et 1 900 m<sup>2</sup> à Saint-Denis).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2015 s'établissent à 24 412 m<sup>2</sup>, en hausse par rapport à l'année précédente (23 540 m<sup>2</sup>).

Les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> vacantes au 31 décembre 2015 restent concentrées sur trois actifs : Montigny-Le-Bretonneux (2 650 m<sup>2</sup> d'activités-bureaux en vente), Villeurbanne (1 814 m<sup>2</sup> de bureaux-activités) et surtout l'immeuble Axe-Seine à Issy-Les-Moulineaux (4 910 m<sup>2</sup>).

Concernant ce dernier immeuble, libéré en novembre 2014 et qui représente 20% de la vacance totale, CILOGER a préféré, plutôt que le vendre à un prix décoté, lui conférer une seconde jeunesse proche des standards actuels, le rendre plus économe en énergie et augmenter sa capacité d'accueil. Il fait ainsi l'objet d'un programme important de travaux de rénovation (6 M€ de travaux, dont 3 impactant le résultat).

Il faut rappeler que l'immeuble Axe-Seine est situé dans une zone tertiaire recherchée et bien desservie (station Val de Seine du RER C et du tramway, gare Issy RER du Grand Paris annoncée en 2022).

De fait, il a été intégralement reloué durant le premier trimestre 2016, pour une durée de 10 ans dont 6 ans fermes, à un mono-utilisateur filiale d'un grand groupe français. Compte tenu des délais inhérents à l'achèvement du chantier de rénovation et des travaux d'aménagements intérieurs, prévu au printemps 2016, ce nouveau bail sera productif de loyers à compter de l'automne 2016.

### Les taux d'occupation financier et physique

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

Il s'établit en diminution, à 82,1% au quatrième trimestre 2015, contre 88,0% au quatrième trimestre 2014, principalement en raison de l'absence de loyers sur l'immeuble d'Axe-Seine et des franchises en cours.

En moyenne sur l'année, il se contracte également, à 83,2% contre 89,6% l'année précédente.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2015, il s'établit à 86,3%, en progression par rapport au 31 décembre 2014 (85,3%). Il est en moyenne de 85,2% sur l'exercice, contre 86,5% l'année précédente.

### Les travaux

Les travaux de rénovation, destinés à attirer de nouveaux locataires ou maintenir les locataires en place, ont été poursuivis.

Ainsi, au cours de l'année 2015, près de 4 M€ de travaux de toiture, ravalement, climatisation, conformité, et de rénovation ont été réalisés.

Les principaux travaux, supérieurs unitairement à 100 K€ sont les suivants :

- 3 370 K€ à Issy-Les-Moulineaux : travaux de rénovation lourde,
- 370 K€ à Saint-Ouen Victor Hugo : travaux de climatisation,
- 250 K€ à Nanterre-Peupliers : travaux de remise en état et climatisation.

### Les contentieux

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 176 795 euros. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 706 160 euros, le solde net de l'exercice 2015 est un produit de 229 365 euros.

### Les perspectives

La restructuration lourde de l'immeuble Axe Seine à Issy-Les-Moulineaux a permis en parallèle de signer un bail long sur la totalité de la surface avec une filiale d'un groupe de Premier plan, ce qui devrait engendrer une revalorisation de l'actif en fin d'année.

Par ailleurs, dans un environnement toujours difficile, CILOGER poursuit la stratégie d'arbitrage des actifs situés dans un marché atone, ou nécessitant des travaux de mises aux normes/rénovation trop importants.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

**Si les produits de l'activité immobilière ont progressé de 11%, le résultat de l'année est en contraction de 11%, impacté par le coût du chantier de rénovation de l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux. Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la distribution par part s'établit à 41,13 €, soit un taux de distribution de 4,70%, significatif dans l'environnement financier actuel. Si le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 5,73 € par part, il représente encore en fin d'exercice près de quatre mois de distribution.**

Le résultat de l'année s'élève à 17 532 764 €, soit 35,40 € par part, en contraction de 11,4% par rapport à l'exercice précédent.

Cette diminution s'explique essentiellement par le coût du chantier de rénovation de l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux qui a impacté les charges de l'exercice à hauteur de 3,01 M€.

Cet immeuble de près de 5 000 m<sup>2</sup>, libéré en novembre 2014, est l'un des plus importants du patrimoine. CILOGER a pris la décision de le conserver et de le rénover, ce qui, de fait, ne produit pas de loyers durant la phase de travaux. Indépendamment du vide locatif, ce programme a certes un coût (6 M€ de travaux, dont 3 impactant le résultat 2015), mais dès lors que les travaux auront été achevés, non seulement les nouvelles recettes locatives contribueront favorablement au résultat, mais la valeur de réalisation de l'immeuble devrait, à conditions de marché inchangées, progresser.

Les produits de l'activité immobilière ont quant à eux progressé de 11%, consécutivement aux investissements réalisés durant l'exercice 2014 (au deux-tiers en décembre). Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2015, à près de la moitié au cours des deux derniers mois, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2016.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 10,71 € durant les trois premiers trimestres. En accord avec le Conseil de surveillance de la SCPI, le revenu distribué au titre du quatrième trimestre a été ramené à 9,00 € par part, l'immeuble Axe Seine ne produisant pas de loyers durant la phase de travaux.

Au total, le revenu distribué en 2015 pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier est de 41,13 €, à rapprocher d'un résultat par part de 35,40 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 5,73 € par part (13,9% du montant distribué).

Ainsi, au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 6 722 558 €, soit 11,66 € par part émise au 31 décembre 2015.

Il représente à cette date une réserve de 3,9 mois de distribution qui permet à ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, à 874,99 €, est quasi stable par rapport à l'exercice précédent (+ 0,03%). Il est pratiquement identique au prix de souscription de l'augmentation de capital (875,00 €). Sur cinq ans, soit depuis l'exercice 2010, le prix acquéreur moyen d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a connu une évolution positive de 8% (+ 36% sur une période de 10 ans).

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

Conséquence de la diminution des revenus mis en distribution, le taux 2015 de distribution sur la valeur de marché (DVM) diminue à 4,70% (5,21% en 2014), après imposition des revenus fonciers de source belge. Il demeure toutefois très satisfaisant dans l'environnement financier actuel, et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire ou aux SCPI de même génération.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2015/prix acquéreur au 31/12/2015) s'établit également à 4,70%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2015 sur la base du prix d'exécution, la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 8,94% et 11,85% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.





## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

L'évolution du prix de la part En euros

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2011	809,31	44,50	806,04	5,52%	17,62
2012	763,12	45,30	753,34	6,01%	19,23
2013	781,00	46,60	877,89	5,31%	21,73
2014	912,67	45,60	874,75	5,21%	19,80
<b>2015</b>	<b>875,00</b>	<b>41,13</b>	<b>874,99</b>	<b>4,70%</b>	<b>11,66</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

Après prélèvement à la source sur les revenus fonciers belges (à compter de l'exercice 2015).

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges réussis.

(3) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'achat moyen constaté sur la même année.

## LE MARCHÉ DES PARTS ■

### L'activité du marché primaire

**Conformément à l'objectif affiché en début d'année 2014 de collecter au moins 130 M€ en deux ans, une seconde augmentation de capital a été ouverte en 2015 pour un montant à collecter de 64 999 375 €. L'attractivité de votre SCPI ne s'est pas démentie, conduisant à majorer de 30% l'augmentation de capital. Elle a été clôturée le 31 décembre 2015, l'objectif de collecte de 84,5 M€ ayant été atteint.**

L'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2013 a porté le capital social maximum à 306 279 360 euros, et investi la société de gestion des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois pour le porter à son maximum, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Après le succès de l'augmentation de capital réalisée en 2014 (84,49 M€ collectés), une nouvelle augmentation de capital d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a été ouverte à compter du 17 février 2015 afin de poursuivre la stratégie de renouvellement du patrimoine.

Elle portait sur 74 285 parts à souscrire au prix de 875 €, soit un montant en nominal de 34 171 100 € et des capitaux à collecter (nominal + prime d'émission) de 64 999 375 €. Initialement prévue pour prendre fin au 30 septembre 2015, la date de clôture de l'augmentation

de capital a été reportée au 31 décembre 2015 selon les mêmes modalités, afin d'atteindre l'objectif de collecte dans les meilleures conditions.

Utilisant les pouvoirs conférés par les statuts, la société de gestion a décidé le 23 octobre 2015 de majorer le montant de l'augmentation de capital en cours dans la limite de 30 % de celle-ci, par l'émission de 22 285 parts supplémentaires dans des conditions identiques.

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

L'augmentation de capital a été clôturée le 31 décembre 2015, l'objectif de collecte ayant été atteint. Dans ce cadre, 96 570 parts ont été souscrites représentant un montant total de 84 498 750 €.

A l'échelon national, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se situe au 13<sup>ème</sup> rang des SCPI d'entreprise en ouverture de capital durant l'année, soit 2% de la collecte globale de ces SCPI.

A l'issue de cette augmentation de capital, le nombre total de parts émises est de 576 349, pour un capital social de 265 120 540 € et des capitaux collectés de 365 007 383 €. Le capital est réparti entre 19 887 associés, pour un portefeuille moyen de l'ordre de 25 400 € (29 parts) au prix de souscription de 875,00 €.





# LE MARCHÉ DES PARTS ■

## Le détail des augmentations de capital En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2011	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2012	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2013	Société fermée	383 216	176 279 360	196 016 008
Au 31/12/2014 (*)	Société fermée	479 779	220 698 340	280 508 633
<b>Au 31/12/2015 (**)</b>	<b>Société fermée</b>	<b>576 349</b>	<b>265 120 540</b>	<b>365 007 383</b>

(\*) L'augmentation de capital ouverte le 16 janvier 2014 a été clôturée le 23 décembre 2014. 96 563 parts ont été souscrites, représentant un capital social de 44 418 980 € en valeur nominale et un montant de capitaux collectés de 84 492 625 €.

(\*\*) L'augmentation de capital ouverte le 17 février 2015 a été clôturée le 31 décembre 2015. 96 570 parts ont été souscrites, représentant un capital social de 44 422 200 € en valeur nominale et un montant de capitaux collectés de 84 498 750 €.

## L'évolution du capital En euros

Date de création : 18 novembre 1987 - Capital initial : 152 449,02 euros - Nominal de la part : 460,00 euros

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2011	176 279 360	-	383 216	16 538	-	763,12
2012	176 279 360	-	383 216	16 308	-	781,00
2013	176 279 360	-	383 216	16 098	-	912,67
2014	220 698 340	84 492 625	479 779	18 210	6 561 275	875,00
<b>2015</b>	<b>265 120 540</b>	<b>84 498 750</b>	<b>576 349</b>	<b>19 887</b>	<b>6 561 750</b>	<b>875,00</b>

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession

## L'activité du marché secondaire

Avec un nombre de parts échangées relativement stable par rapport à l'année 2014 (+ 0,3%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé est resté aligné sur le prix de souscription de l'augmentation de capital en cours durant l'exercice. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une quasi-stabilité (+ 0,03%). Représentatif de la liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,04% des parts en circulation.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées est relativement stable par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 9 156 parts à 9 180 (+ 0,3%). En matière de montants de transactions, la tendance est similaire, passant de 7 984 992 € à 8 031 754 €. La légère augmentation en moyenne du prix fait cependant évoluer

le pourcentage dans des proportions un peu supérieures, à 0,6%.

Le rapport ventes/achats, qui s'établissait à 3,5 sur l'ensemble de l'année 2014, est de 1,6 sur l'exercice (1,6 part à la vente pour 1 l'achat).

De fait, le nombre de parts en vente a fortement chuté de 55%, passant de 35 649 en 2014 à 16 166, et parallèlement le nombre de parts à l'achat ne s'est érodé que de 4%, passant de 10 298 en 2014 à 9 905.

Durant toutes les confrontations mensuelles de l'année, à l'exception de celle du mois d'octobre, le prix d'exécution s'est fixé à 795,60 €, soit un prix acquéreur de 875,00 € aligné sur le prix de souscription de l'augmentation de capital, et inchangé par rapport à celui de décembre 2014.





## LE MARCHÉ DES PARTS ■

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 9% par rapport à la valeur de réalisation 2015 (733,05 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une surcote de 3% par rapport à la valeur de reconstitution 2015 (848,40 € par part).

Le marché secondaire organisé d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne souffre d'aucun problème de liquidité. Le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste très modéré et ne représente que 0,04% des parts en circulation au 31 décembre 2015 (0,16% à la fin de l'année 2014), à comparer avec une moyenne nationale qui s'établit à 0,23%.

Le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de parts de 1,91%. Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,59%. Ce dernier taux est à comparer avec une moyenne nationale qui s'établit à 2,11% pour les SCPI à dominante bureaux.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 5 parts ont été échangées (1 transaction), pour un montant de 4 178 €, soit 835,60 € par part.

### L'évolution des conditions de cessions En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2011	8 301	2,17%	2 261	303 563
2012	16 892	4,41%	593	415 277
2013	7 829	2,04%	1 120	298 521
2014	9 160	2,39%	790	333 323
<b>2015</b>	<b>9 185</b>	<b>1,91%</b>	<b>216</b>	<b>339 457</b>

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre





# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	357 116 637	389 456 440	328 927 057	362 700 222
Immobilisations en cours	417 585	417 585	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 3 991 300	-	- 3 683 187	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	12 197 798	12 077 622	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>365 740 720</b>	<b>401 951 647</b>	<b>325 243 870</b>	<b>362 700 222</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	1 138 839	1 138 839	1 365 297	1 365 297
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	3 034 226	3 034 226	3 605 762	3 605 762
Autres créances	37 127 550	37 127 550	32 894 215	32 894 215
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 511 178	- 1 511 178	- 1 740 542	- 1 740 542
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	35 882 968	35 882 968	3 051 848	3 051 848
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
- 614 845	- 614 845	- 431 345	- 431 345	
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 5 297 083	- 5 297 083	- 5 641 339	- 5 641 339
Dettes d'exploitation	- 49 205 676	- 49 205 676	- 45 693 202	- 45 693 202
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>20 554 800</b>	<b>20 554 800</b>	<b>- 12 589 307</b>	<b>- 12 589 307</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 16 277	- 16 277	- 55 477	- 55 477
<b>TOTAL III</b>	<b>- 16 277</b>	<b>- 16 277</b>	<b>- 55 477</b>	<b>- 55 477</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>386 279 243</b>		<b>312 599 086</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>422 490 170</b>		<b>350 055 438</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	220 698 340	-	44 422 200	265 120 540
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	59 810 293	-	40 076 550	99 886 843
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 21 400 759	-	- 12 372 968	- 33 773 727
Primes de fusion	29 726 902	-	-	29 726 902
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	- 4 790 152	-	4 330 153	- 460 000
Réserves indisponibles	19 056 127	-	-	19 056 127
Report à nouveau	8 328 685	1 169 650	-	9 498 335
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	17 532 764	17 532 764
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 20 308 542	- 20 308 542
Résultat de l'exercice précédent	19 798 094	- 19 798 094	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 18 628 444	18 628 444	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>312 599 086</b>	<b>-</b>	<b>73 680 157</b>	<b>386 279 243</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

### Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>34 558 421</b>		<b>31 478 106</b>
Produits de l'activité immobilière	33 837 475		30 360 684	
- Loyers	25 918 574		23 954 892	
- Charges facturées	7 918 901		6 405 792	
Produits des activités annexes	720 947		1 117 421	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>13 728 150</b>		<b>12 563 856</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	706 160		311 639	
- Provisions pour grosses réparations	359 297		1 280 703	
- Provisions pour risques et charges	131 500		-	
Transfert de charges d'exploitation	12 531 188		10 971 503	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	5		11	
<b>Produits financiers</b>		<b>14 620</b>		<b>120 769</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>		<b>88 217</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>48 301 191</b>		<b>44 250 948</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>48 301 191</b>		<b>44 250 948</b>

### Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		<b>13 482 426</b>		<b>9 561 533</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	7 918 901		6 405 792	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 220 012		380 054	
- Grosses réparations	359 297		1 280 703	
- Autres charges immobilières non récupérables	1 984 216		1 494 984	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>17 285 674</b>		<b>14 891 322</b>
- Rémunération de la société de gestion	2 632 041		2 501 657	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	6 163 562		4 719 981	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	476 795		285 911	
- Provisions pour grosses réparations	667 410		517 801	
- Provisions pour risques et charges	315 000		234 845	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	183 043		12 357	
- Commissions sur souscription	6 561 750		6 561 275	
- Autres charges d'exploitation	286 074		57 494	
<b>Charges financières</b>		<b>326</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>30 768 427</b>		<b>24 452 855</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		17 532 764		19 798 094
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>48 301 191</b>		<b>44 250 948</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

### Faits significatifs de l'exercice

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 21 juin 2012 autorisant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à recourir à l'endettement, une ligne de crédit a été reconduite pour un montant de 20 000 000 d'euros et ce jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les 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 valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

### Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

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

### Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation détenus

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

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

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

### Informations diverses

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

**Gestion locative** : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 8% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.





## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

**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 grosses réparations** : cette provision est dotée chaque exercice sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

**Provision pour risques et charges** : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION par une sortie de ressources.

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

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

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 5 569 euros sur l'exercice.

**Frais financiers** : la ligne de crédit d'un montant de 20 000 000 d'euros a été utilisée sur l'exercice et a engendré une charge financière de 326 euros.

### Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	324 206 358	46 415 510	- 17 890 425	-	352 731 443
- Agencements et installations	4 720 700	419 833	- 755 339	-	4 385 194
- Immobilisations en cours	-	417 585	-	-	417 585
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>328 927 057</b>	<b>47 252 929</b>	<b>- 18 645 764</b>	<b>-</b>	<b>357 534 222</b>

*Les entrées de l'exercice tiennent compte des réductions de prix de revient liées aux garanties locatives.*





## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

### Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Bureaux	150 175 045	165 047 000	164 562 423	179 930 000
- Bureaux - Activités	57 550 769	61 795 415	61 389 323	69 195 000
- Commerces	63 489 663	72 744 025	47 550 246	57 054 822
- Commerces - Bureaux	55 425 067	58 770 000	55 425 067	56 520 400
- Commerces - Bureaux zone Euro (hors France)	30 476 094	31 100 000	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>357 116 637</b>	<b>389 456 440</b>	<b>328 927 057</b>	<b>362 700 222</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Bureaux	417 585	417 585	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>417 585</b>	<b>417 585</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>357 534 222</b>	<b>389 874 025</b>	<b>328 927 057</b>	<b>362 700 222</b>

### Immobilisations financières contrôlées En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
- Immeubles	12 197 790	12 058 357	-	-
- Dettes	-	-	-	-
- Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	8	19 265	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 197 798</b>	<b>12 077 622</b>		



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et 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)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
<b>Toulouse - Blagnac 31</b> Osrose - Zac Andromède	PR	13 044	2014	22 177 035		22 177 035	22 177 035
<b>Saint-Herblain 44</b> 1109, avenue Jacques Cartier - Bât 4	PR	930	1989	901 431	10 881	912 312	912 312
<b>Nantes 44</b> Technoparc de l'Aubinière 2, impasse des Jades - Bât 5	PR	749	1991	518 327	17 400	535 727	535 727
<b>Nantes 44</b> Technoparc de l'Aubinière 18, impasse des Jades - Bât 14	PR	688	1991	609 796		609 796	609 796
<b>Lyon 69007</b> 85, boulevard du Parc d'Artillerie Bât 2 & 3	PR	1 433	1985	1 250 082	15 135	1 265 217	1 265 217
<b>Lyon 69007</b> 87/89, boulevard du Parc d'Artillerie Bât 4 & 5	PR	1 398	1986	1 067 143	53 888	1 121 031	1 121 031
<b>Lyon 69007</b> 95/99, boulevard du Parc d'Artillerie Bât 6 & 12	PR	2 323	1986	1 433 021	32 210	1 465 231	1 465 231
<b>Lyon 69007</b> 81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	1 037	2008	1 575 000	12 738	1 587 738	1 587 738
<b>Paris 75001 - 336, rue Saint-Honoré</b>	P	1 306	2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
<b>Paris 75004 - 42, quai Henri IV</b>	P	435	2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
<b>Paris 75014 - 12, rue de Cabanis</b>	P	945	1987	3 201 429		3 201 429	3 201 429
<b>Paris 75014 - 31/35, rue Froidevaux</b>	P	1 071	1990	6 511 965		6 511 965	6 511 965
<b>Paris 75015 - 1, villa Thoréon</b>	P	630	1988	1 676 939	157 961	1 834 901	1 676 939
<b>Paris 75016 - 4, rue de Longchamp</b>	P	390	1988	2 171 706	67 248	2 238 954	2 238 954
<b>Paris 75019 - 61/87, boulevard Mac Donald</b>	P	1 218	2005	2 408 750		2 408 750	2 408 750
<b>Montigny-le-Bretonneux 78</b> 17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 161	1986	1 571 112	157 253	1 728 365	1 728 365
<b>Montigny-le-Bretonneux 78</b> 17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 057	1986	1 680 281		1 680 281	1 680 281
<b>Evry 91</b> 14, place des Terrasses de l'Agora	IDF	723	1985	670 776	93 682	764 458	764 458
<b>Saint-Cloud 92</b> 1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	580	1984	823 225		823 225	823 225
<b>Saint-Cloud 92</b> 1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	830	1984	1 219 592		1 219 592	1 219 592
<b>Issy-les-Moulineaux 92</b> 156, avenue de Verdun	IDF	1 113	1988	2 591 633	5 625	2 597 258	2 597 258
<b>Issy-les-Moulineaux 92</b> 41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF	4 910	1988	15 830 499	253 836	16 084 335	16 084 335

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





# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Zone géographique (1)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
<b>Issy-les-Moulineaux 92</b> 31/33, rue du Gouverneur Général Eboué Le Diderot	IDF	1 558	1991	4 725 919		4 725 919	4 725 919
<b>Levallois-Perret 92</b> - 79, rue Baudin	IDF	3 142	2014	22 253 000		22 253 000	22 253 000
<b>Rueil-Malmaison 92</b> 6, rue Sainte-Claire Deville Les Colonnades	IDF			<b>Vendu le 30 décembre 2015</b>			12 965 415
<b>Malakoff 92</b> - 58, rue Etienne Dolet	IDF	664	1987	1 265 327	3 476	1 268 803	1 268 803
<b>Malakoff 92</b> - 88/104, rue Etienne Dolet	IDF	3 958	1990	12 672 277	972 956	13 645 233	13 645 233
<b>Malakoff 92</b> - 60, rue Etienne Dolet	IDF	402	2005	1 000 779		1 000 779	1 000 779
<b>Antony 92</b> 32, avenue de la Division Leclerc	IDF	621	1993	1 250 082		1 250 082	1 250 082
<b>Montrouge 92</b> 89, avenue Aristide Briand	IDF	1 761	2005	5 200 000		5 200 000	5 200 000
<b>Noisy-le-Grand 93</b> 1/3, boulevard des Remparts Portes de Paris	IDF	6 542	1988	9 487 340	327 563	9 814 903	9 778 903
<b>Saint-Ouen 93</b> 78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 012	1990	5 737 548	58 996	5 796 544	5 796 544
<b>Créteil 94</b> - 23/27, rue Olof Palme	IDF	4 238	1987	4 863 124	105 659	4 968 783	4 968 783
<b>Gentilly 94</b> - 40/50, rue Auguste Blanqui	IDF			<b>Vendu le 29 décembre 2015</b>			1 615 923
<b>TOTAL BUREAUX</b>		<b>63 608</b>		<b>147 828 536</b>	<b>2 346 508</b>	<b>150 175 045</b>	<b>164 562 423</b>
<b>Villeurbanne 69</b> 109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 Actimart de la Rize - Bât B.C.D	PR	5 362	1989	3 603 542	95 308	3 698 850	3 685 017
<b>Villeurbanne 69</b> 109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943 Actimart de la Rize - Bât E	PR	1 633	1990	1 107 238		1 107 238	1 107 238
<b>Lyon 69008</b> 47/51, rue Audibert Lavirotte	PR	1 773	1990	1 067 143		1 067 143	1 067 143
<b>Lyon 69008</b> - 9, rue Bataille	PR	2 176	1993	1 524 490	12 854	1 537 344	1 537 344
<b>Bois-d'Arcy 78</b> - 10, avenue Ampère	IDF	1 368	1985	1 067 143		1 067 143	1 067 143
<b>Montigny-le-Bretonneux 78</b> 5, avenue des Chaumes - Business Park	IDF	2 650	1987	2 058 062	18 005	2 076 067	2 076 067
<b>Voisins-le-Bretonneux 78</b> 19 bis/25, avenue Duguay Trouin	IDF	258	1991	242 072		242 072	242 072
<b>Voisins-le-Bretonneux 78</b> 19 bis/25, avenue Duguay Trouin	IDF	-		<b>vendu le 15 septembre 2015</b>			160 974
<b>Les Ulis 91</b> - 6, avenue de Norvège Hightech 4	IDF	718	1987	508 037	48 023	556 060	556 060
<b>Les Ulis 91</b> - 6, avenue de Norvège Hightech 4	IDF			<b>vendu le 20 avril et le 30 décembre 2015</b>			439 971
<b>Les Ulis 91</b> 9, avenue du Canada - Bat C - Hightech 6	IDF	2 432	1988	2 439 184		2 439 184	2 439 184
<b>Chilly-Mazarin 91</b> - 17, rue du Parc	IDF	3 869	1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465
<b>Nanterre 92</b> - 16, rue des Peupliers Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 543	1987	1 448 266	34 995	1 483 261	1 483 261
<b>Nanterre 92</b> 21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 675	1987	2 027 572		2 027 572	2 027 572

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







# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses

	Zone géographique (1)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
<b>Nanterre 92</b> 66/78, avenue François Arago	IDF	6 046	1987	10 212 080	163 270	10 375 350	10 375 350
<b>Boulogne-Billancourt 92</b> 13, rue Louis Pasteur	IDF	3 090	1989	11 902 374	660 240	12 562 614	12 562 614
<b>Saint-Ouen 93</b> 97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 562	1989	1 920 858	494 514	2 415 372	2 045 372
<b>Tremblay-en-France 93</b> ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869	1990	1 097 633		1 097 633	1 097 633
<b>Tremblay-en-France 93</b> ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 571	1990	884 204	10 205	894 409	894 409
<b>Aulnay-sous-Bois 93</b> - rue Albert Einstein	IDF	4 315	1990	2 701 345	10 447	2 711 792	2 711 792
<b>Saint-Denis 93</b> ZAC de la Montjoie - 1, rue des Blés - Axial	IDF			Vendu le 23 décembre 2015		-	3 463 482
<b>Villepinte 93</b> 66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044	1991	3 145 531	104 788	3 250 319	3 250 319
<b>Roissy-en-France 95</b> 165, rue de la Belle Etoile Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 090	1988	3 353 878		3 538 878	3 511 840
<b>TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS</b>		<b>53 044</b>		<b>55 512 082</b>	<b>2 038 687</b>	<b>57 550 769</b>	<b>61 389 323</b>
<b>Paris 75007</b> - 11, rue de Grenelle	P	346	1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
<b>Paris 75008</b> - Arcades des Champs-Élysées	P	469	2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
<b>Paris 75009</b> - 2/4/6, boulevard Poissonnière	P	5 618	2014	49 437 606		49 437 606	49 437 606
<b>TOTAL BUREAUX - COMMERCES</b>		<b>6 433</b>		<b>55 425 067</b>	<b>-</b>	<b>55 425 067</b>	<b>55 425 067</b>
<b>Soissons 02</b> - 27, avenue de Compiègne	PR	1 200	1992	818 143		818 143	818 143
<b>Nice 06</b> - 1, rue Joseph Gazan	PR	331	2001	335 388		335 388	335 388
<b>Marseille 13</b> - 92/94, boulevard Baille	PR	289	2003	262 212		262 212	262 212
<b>Mondeville 14</b> - Lotissement de l'Etoile rue Aristide Boucicaut	PR	589	2007	948 633		948 633	948 633
<b>Angoulême - La Couronne 16</b> Zone Chantemerle 2	PR	2 459	2015	4 517 262		4 517 262	-
<b>Evreux 27</b> - rue Jacques Monod	PR	1 197	1992	980 254		980 254	980 254
<b>Pont-Audemer 27</b> - 3, impasse des Burets	PR	1 760	2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
<b>Dreux 28</b> - avenue du Général Leclerc	PR	1 252	1993	1 225 839		1 225 839	1 225 839
<b>Le Bouscat 33</b> - 205, avenue de la Libération	PR	231	2007	458 086		458 086	458 086
<b>Tarnos 40</b> - Centre Commercial de la Plage avenue Julian Grimaud	PR	1 033	2004	711 000		711 000	711 000
<b>Amilly 45</b> - 70, rue des Aubépines	PR	921	1992	914 694		914 694	914 694
<b>Chalons-en-Champagne 51</b> 34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 154	1992	853 715		853 715	853 714
<b>Metz 57</b> - 1/7, rue des Roches	PR	456	2007	785 535		785 535	785 535
<b>Metz - Semecourt 57</b> - ZAC Euromoselle	PR	2 477	2015	5 172 714		5 172 714	-
<b>Fouquières-lez-Bétune 62</b> Parc d'Activités Actipolis Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595	2003	1 478 755		1 478 755	1 478 755
<b>Noyelles-Godault 62</b> avenue de la République	PR	589	2007	1 619 833		1 619 833	1 619 833

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





## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

### Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Zone géographique (1)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
<b>Boulogne-sur-Mer 62</b> 77/79, boulevard Daunou	PR	316	2007	347 412		347 412	347 412
<b>Perpignan 66</b> - 55, avenue Pierre Cambres	PR	219	2007	292 850		292 850	292 850
<b>Geispolsheim 67</b> Centre Commercial La Vigie rue du 23 novembre	PR	379	1996	884 204		884 204	884 204
<b>Châlon-sur-Saône 71</b> 7, rue Thomas Dumorey	PR	1 320	1997	655 531		655 531	655 531
<b>Annecy 74</b> - 27/29, rue de la Paix	PR	238	2007	614 003		614 003	614 003
<b>Paris 75014</b> - 41/43, rue de l'Ouest	P	235	2000	548 816		548 816	548 816
<b>Paris 75015</b> - 20/22, rue Saint-Amand	P	213	2000	274 408		274 408	274 408
<b>Meaux 77</b> - 11, quai Jacques Prévert	IDF	361	2007	610 368		610 368	610 368
<b>Mareuil-les-Meaux 77</b> - 140, rue Jean Serva	IDF	589	2008	1 623 097		1 623 097	1 623 097
<b>Versailles 78</b> - 12, rue du Général Pershing	IDF	485	1999	459 634		459 634	459 634
<b>Poissy 78</b> - 37, boulevard Gambetta	IDF	156	2007	454 625		454 625	454 625
<b>Hyères 83</b> - 15, avenue Ambroise Thomas	PR	187	2007	356 585		356 585	356 585
<b>La Seyne-sur-Mer 83</b> 382, avenue Auguste Renoir	PR	252	2007	173 888		173 888	173 888
<b>Avignon 84</b> - 2, avenue de la Synagogue	PR	256	2007	500 250		500 250	500 250
<b>Avignon 84</b> - 330, avenue Marcou Delanglade	PR	3 685	2015	6 249 440		6 249 440	-
<b>Avallon 89</b> - 21 rue du Général Leclerc	PR	450	2004	415 000		415 000	415 000
<b>Vigneux-sur-Seine 91</b> 4, rue de la Fosse Montalbot	IDF	890	1993	868 959		868 959	868 959
<b>Viry-Chatillon 91</b> 100, avenue Marmont (RN 445)	IDF	589	2008	2 109 683		2 109 683	2 109 683
<b>Courbevoie 92</b> - 33/35, avenue Pasteur	IDF	324	1999	763 770		763 770	763 770
<b>Saint-Denis 93</b> - 7/9, boulevard Carnot	IDF	310	2007	838 425		838 425	838 425
<b>Bobigny 93</b> - 227, avenue de Stalingrad	IDF	589	2008	2 111 641		2 111 641	2 111 641
<b>Montreuil 93</b> 1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle	IDF	3 412	2010	17 517 525		17 517 525	17 517 525
<b>Joinville-le-Pont 94</b> 3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 304	1997	1 371 364		1 371 364	1 371 364
<b>Vitry-sur-Seine 94</b> 157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238	2001	381 123		381 123	381 123
<b>TOTAL COMMERCES</b>		<b>36 623</b>		<b>63 489 663</b>	<b>-</b>	<b>63 489 663</b>	<b>47 550 246</b>
<b>Bruxelles Belgique</b> - 489, avenue Louise	E	15 062	2015	30 476 094		30 476 094	-
<b>TOTAL BUREAUX ZONE EURO (Hors France)</b>		<b>15 062</b>		<b>30 476 094</b>	<b>-</b>	<b>30 476 094</b>	<b>-</b>
<b>Issy-les-Moulineaux 92</b> 41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine					368 000	368 000	
<b>Nanterre 92</b> 21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers					49 585	49 585	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX</b>				<b>-</b>	<b>417 585</b>	<b>417 585</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>174 770</b>		<b>352 731 443</b>	<b>4 802 779</b>	<b>357 534 224</b>	<b>328 927 057</b>

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France - PR : Province - E : Europe (Hors France)



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

### Détail des créances En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	231 536	204 137
- Autres créances	907 303	1 161 160
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	766	-
- Créances locataires	3 034 226	3 605 762
- Créances fiscales	2 591 205	525 482
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	32 683 299	30 218 085
- Autres créances	1 852 280	2 150 648
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>41 300 614</b>	<b>37 865 274</b>

### Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	5 297 083	5 641 339
- Dettes fournisseurs	8 177 358	8 534 315
- Dettes sur immobilisations	-	454 190
- Autres dettes d'exploitation	26 958 335	24 515 378
- Dettes aux associés	8 364 245	9 321 016
- Dettes fiscales	5 705 739	2 868 303
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>54 502 759</b>	<b>51 334 541</b>

### Engagements hors bilan En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Engagements reçus</b>		
- Garanties bancaires reçues	8 698 979	8 690 755
- Ligne de crédit	20 000 000	15 000 000
- Prise en charge de travaux futurs	1 135 056	-
<b>Engagements donnés</b>		
- Cessions d'actifs sous promesse	4 650 000	-
- Garanties données	-	-
- Dettes garanties	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>34 484 035</b>	<b>23 690 755</b>

### Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	1 740 542	476 795	432 086	274 074	1 511 178
- Grosses réparations	3 683 187	667 410	-	359 297	3 991 300
- Autres risques et charges	431 345	315 000	131 500	-	614 845

### Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	223 055	206 801
- Solde de charges de redditions (1)	237 537	81 007
- Charges sur locaux vacants	1 413 329	1 103 257
- Charges non récupérables	110 295	103 919
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 984 216</b>	<b>1 494 984</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 263 813 euros pour l'année 2015

### Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	3 576 001	3 249 249
- Charges immobilières refacturables	4 220 405	3 123 576
- Autres charges refacturables	122 495	32 967
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>7 918 901</b>	<b>6 405 792</b>

### Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	24 040	23 789
- Honoraires Experts immobiliers	34 970	38 133
- Honoraires Dépositaire	57 230	17 902
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations	-	-
- Frais d'acquisition des immeubles	5 745 638	4 397 871
- Autres frais	110 503	61 513
- Contribution Economique Territoriale	191 181	180 774
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>6 163 562</b>	<b>4 719 981</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices En euros

	2011		2012		2013		2014		2015	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>										
- Recettes locatives brutes	55,52	93,39%	57,95	93,26%	61,32	93,81%	58,64	66,08%	52,32	66,14%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,64	4,43%	1,34	2,16%	0,13	0,20%	0,30	0,33%	0,03	0,04%
- Produits divers	1,29	2,17%	2,85	4,58%	3,91	5,99%	29,81	33,59%	26,75	33,82%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>59,44</b>	<b>100,00%</b>	<b>62,13</b>	<b>100,00%</b>	<b>65,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>88,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>79,11</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commission de gestion	5,91	9,95%	6,04	9,71%	6,05	9,25%	6,12	6,90%	5,31	6,72%
- Commission sur arbitrage	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,10	0,15%	0,03	0,03%	0,37	0,47%
- Autres frais de gestion	1,53	2,58%	1,72	2,78%	1,89	2,89%	27,76	31,28%	26,27	33,21%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	7,16	12,05%	3,84	6,19%	4,39	6,72%	4,07	4,58%	7,23	9,13%
- Charges locatives non récupérées	4,91	8,25%	3,49	5,61%	4,66	7,14%	3,66	4,12%	4,01	5,06%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>19,52</b>	<b>32,83%</b>	<b>15,09</b>	<b>24,29%</b>	<b>17,09</b>	<b>26,14%</b>	<b>41,63</b>	<b>46,92%</b>	<b>43,18</b>	<b>54,59%</b>
- Provisions nettes pour travaux	- 3,33	- 5,60%	0,56	0,91%	- 0,87	- 1,33%	- 1,87	- 2,10%	0,62	0,79%
- Autres provisions nettes	- 0,88	- 1,48%	- 0,44	- 0,70%	0,04	0,06%	0,51	0,58%	- 0,09	- 0,12%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>- 4,21</b>	<b>- 7,08%</b>	<b>0,13</b>	<b>0,21%</b>	<b>- 0,83</b>	<b>- 1,27%</b>	<b>- 1,36</b>	<b>- 1,53%</b>	<b>0,53</b>	<b>0,67%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15,31</b>	<b>25,75%</b>	<b>15,22</b>	<b>24,50%</b>	<b>16,26</b>	<b>24,88%</b>	<b>40,28</b>	<b>45,39%</b>	<b>43,71</b>	<b>55,26%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>44,13</b>	<b>74,25%</b>	<b>46,91</b>	<b>75,50%</b>	<b>49,10</b>	<b>75,12%</b>	<b>48,46</b>	<b>54,61%</b>	<b>35,40</b>	<b>44,74%</b>
- Variation report à nouveau	- 0,37	- 0,61%	1,61	2,59%	2,50	3,83%	2,86	3,23%	- 5,60	- 7,08%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	44,50	74,86%	45,30	72,91%	46,60	71,29%	45,60	51,38%	41,13	51,99%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	44,36	74,63%	45,14	72,65%	46,56	71,23%	45,49	51,26%	41,13	51,99%

*Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 408 519 parts pour l'exercice 2014 et 495 341 parts pour l'exercice 2015.*



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

### Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

#### Gestion de la liquidité

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

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

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

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

#### Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

#### Les informations sur les rémunérations (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), CILOGER a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion

ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de CILOGER, à première demande.

#### Effet de levier

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

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

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut, dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 50 millions d'euros, utiliser, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI, la trésorerie disponible, des facilités de caisse, et des emprunts.

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

Levier selon Méthode Brute	=	92%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

#### Experts immobiliers

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

- Expert en évaluation :  
CREDIT FONCIER EXPERTISE
- Responsabilité : à hauteur de 13,5 M€ maximum



# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

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

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



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 18 & 22 des statuts, notre rapport sur la gestion d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION pour l'année 2015.

Le conseil s'est réuni à 4 reprises afin d'examiner les comptes de la Société, les rapports de gestion, l'évolution du marché des parts, la situation locative du patrimoine et l'opportunité d'arbitrer certains actifs.

Par ailleurs, nous nous sommes réunis deux fois en téléconférence : une première fois afin d'avoir notre accord pour une harmonisation de nos statuts (achat d'immeubles en zone euro) qui a motivé ultérieurement une Assemblée Générale Extraordinaire et une seconde fois pour reporter la date – en la sécurisant – de la dernière fraction de l'augmentation de capital.

Il est inutile de reprendre les points développés et chiffrés communiqués par la Société de Gestion, vous en serez juge !

Nous formulerons toutefois les observations suivantes :

**1** - Comme nous l'avons indiqué dans le précédent rapport du Conseil de surveillance, notre SCPI est ancienne. La vétusté de certains immeubles dont les premiers ont été acquis en 1984 et la nécessité de ne pas alourdir nos charges et de ne pas subir de trop longues périodes d'inoccupation nous contraignent à accélérer certains arbitrages dans des conditions difficiles : ces actifs vacants ou dans des situations locatives précaires en raison de leur emplacement, notamment en province, ne justifient que rarement l'engagement de lourds travaux de rénovation ; mais préalablement, le Conseil de surveillance encourage la Société de gestion à être plus attentive à la rénovation de locaux correspondant aux besoins des locataires.

Nous sommes toutefois obligés de constater que le renouvellement du patrimoine consécutif tant aux arbitrages qu'aux récentes et significatives augmentations de capital ne permet pas encore de remédier à une vacance physique et financière qui reste beaucoup trop élevée.

**2** - L'évolution des pratiques commerciales et notamment l'augmentation des mesures dites d'accompagnement qu'il convient de consentir aux locataires se traduisent par une diminution très sensible des loyers réellement encaissés. A cela s'ajoutent la nécessité de financer des travaux de mise aux normes et d'amélioration de plus en plus coûteux.

**3** - Nous avons approuvé la décision prise d'effectuer les importants travaux dans l'immeuble « Axe Seine » représentant à lui seul près de 3% de nos actifs ; ils pèsent lourdement dans nos résultats pour cet exercice (de l'ordre de 8 € par part !), mais aussi sur le prochain car son emplacement le méritait et un arbitrage rapide aurait été financièrement beaucoup plus pénalisant.

L'impact global sur le résultat de ces diverses contraintes auquel s'ajoute l'incidence de la contraction des taux de rendement s'avère particulièrement brutal puisque le résultat par part est passé de 49,10 € en 2013 à 35,40 € en 2015 soit une diminution de plus de 25 %.

Le Conseil de surveillance ne peut que, légitimement, s'interroger sur un manque d'anticipation de notre société de gestion.

En 2015, la distribution annuelle de 41,13 € par part n'a pu être assurée que par un prélèvement exceptionnellement élevé sur le report à nouveau de 5,90 € ; ce dernier ne représentant plus que 11,66 € soit 3,89 mois de distribution ce qui reste satisfaisant mais sera certainement insuffisant pour assurer un maintien sur le long terme du dividende à ce niveau.

Notre Conseil de surveillance reste préoccupé par la brutale dégradation du résultat par part et sera particulièrement attentif à la poursuite du renouvellement du patrimoine et à un indispensable redressement de son taux d'occupation.

Dans ce contexte difficile, l'annonce récente du rapprochement entre CILOGER et AEW Europe (NAMI) ne peut que susciter des interrogations sur les risques d'une période de flottement voire de turbulences dans l'organisation de la gérance de notre SCPI.

L'ensemble des documents, comme celui des résolutions, qui vous sont présentés dans le rapport annuel ont été approuvés par votre conseil.

A Paris, le 31 mars 2016,

Philippe ABEL  
Président du Conseil de Surveillance



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport sur les comptes annuels

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations, nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation ;
- de la correcte application de la procédure de constitution de cette provision en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Neuilly-sur-Seine, le 4 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes  
DELOITTE & ASSOCIÉS

Laure SILVESTRE-SIAZ





# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

#### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L. 612-5 du code de commerce.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre SCPI, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Convention conclue avec la société CILOGER

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion de 8% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 2 632 041 €.
- une commission de souscription, fixée à 7,75 % hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 6 561 750 €.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 20 juin 2014, la société de gestion est rémunérée par :

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 117 463 €.
- une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 65 580 €.

Neuilly-sur-Seine, le 4 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes  
DELOITTE & ASSOCIÉS

Laure SILVESTRE-SIAZ



# LES RÉOLUTIONS ■

## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 6 juin 2016

### Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2015 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

### Deuxième résolution

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

### Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable : 386 279 243 euros, soit 670,22 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 422 490 170 euros, soit 733,05 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 488 976 605 euros, soit 848,40 euros pour une part.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 17 532 764,36 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 9 498 335,26 euros, forme un revenu distribuable de 27 031 099,62 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 20 308 541,82 euros,
- au report à nouveau, une somme de 6 722 557,80 euros.

### Cinquième résolution

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

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

### Sixième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.





## ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 265 120 540 euros

Siège social :  
43/47, avenue de la Grande Armée  
75116 PARIS  
342.977.311 RCS PARIS

La note d'information prévue aux articles  
L.412-1 et L.621-8  
du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité  
des marchés financiers le visa SCPI  
n° 15-01 en date du 06/02/2015

## CILOGER

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :  
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of  
 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

