



SCPI
CLASSIQUE
DIVERSIFIÉE

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



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
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
Madame Mireille CHETIOUI
Monsieur Serge BATAILLIE

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 ASSOCIES, 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		ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER	
Éditorial	page 1		
Les données essentielles	page 4		page 27
Le patrimoine immobilier	page 5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 29
Les résultats et la distribution	page 11		
Le marché des parts	page 12	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE		Le rapport sur les comptes annuels	page 31
Les comptes	page 14	Le rapport spécial	page 32
L'annexe aux comptes annuels	page 17		
LES AUTRES INFORMATIONS		LES RÉOLUTIONS	page 33
L'évolution par part des résultats financiers	page 26		



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2016.

- L'économie française s'est maintenue en 2016 avec une croissance du PIB à 1,1%, inférieure aux prévisions mais positive malgré un contexte difficile. Des taux d'intérêts au plus bas, une parité euros-dollars favorable et un prix faible du pétrole n'ont fait que compenser une situation économique et financière internationale tendue alors que les moteurs internes de la croissance, consommation, investissements et gains de compétitivité, n'ont pas fait décoller la reprise comme attendu.

Le taux de chômage annuel est en baisse relative par rapport à 2015, à 9,7% pour la France entière et 8,5% pour l'Île-de-France mais sans preuves d'une inversion à venir rapidement.

Une légère remontée des prix à la consommation (+ 0,6% sur un an en décembre), très impactés par les prix de l'énergie (+ 4,3%), n'a pas empêché le retour en positif de la consommation des ménages (+ 0,4%). Les secteurs équipement de la maison et hygiène-santé-beauté sont à l'équilibre, la culture et les loisirs en légère augmentation dans le contexte de fusion attendue Fnac/Darty. Le textile-habillement est en baisse, à - 1,6% en volume des ventes par rapport à 2015, mais la limitation de cette baisse par rapport aux périodes précédentes, les nouvelles implantations de grandes marques internationales comme Primark et les achats en ligne (particulièrement sur mobile), laissent espérer un retour à la stabilité.

A la suite des attentats et des mouvements sociaux de l'an passé le moral des ménages est néanmoins remonté de 5 points environ depuis l'été 2016, et avec près de 83 millions de touristes (85 millions en 2015), la France reste une fois encore la première destination mondiale.

- Indicateur du marché des bureaux, les investissements en Ile-de-France ont frôlé les 20 Mds€ en 2016 et approché le volume de 2015. Le 4^{ème} trimestre 2016 a notamment été marqué par la signature de la plus importante transaction de l'année (Vendôme Saint Honoré pour 1 Md€ par Norges Bank). Le segment des acquisitions de bureaux en VEFA affiche le chiffre élevé

de 2,3 Mds€, et la part du « blanc » en risque locatif a connu un fort développement pour atteindre 61%, signe que les investisseurs commencent à anticiper une pénurie d'offres qualitatives.

Les investisseurs sont restés très fortement localisés sur les secteurs les mieux identifiés (Paris, croissant ouest et Défense concentrent un niveau record de 68% des échanges), présentant une réelle profondeur locative et pour certains une potentielle augmentation des loyers. La Défense a réalisé une excellente performance, avec des loyers consolidés et un spread de taux attractif comparativement à Paris.

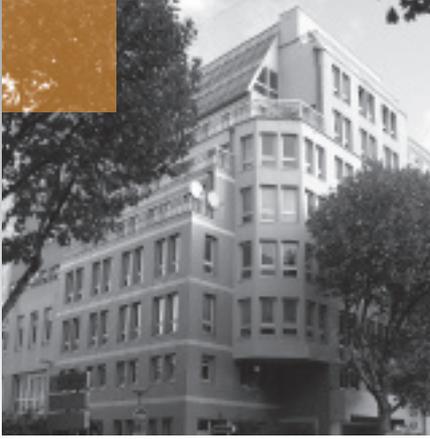
Parmi les grandes métropoles européennes, Paris positionne, par la profondeur et la maturité de son marché tertiaire, comme une sérieuse alternative à Londres, dans une optique plus sécurisée, en raison de la plus faible volatilité de son économie et de son marché immobilier.

Le marché de l'investissement est toujours dominé par les fonds d'investissement ; et chez les institutionnels, par les SCPI, suivies par les assureurs. Si on note le retour des fonds souverains, les foncières ont été moins actives (et davantage focalisées sur leur potentiel de développement interne) de même que les privés.

Pour ce qui est des taux de rendement, déjà historiquement bas, ceux-ci se sont encore compressés de 25 points de base pour les actifs les plus sécurisés ; les bureaux « prime » à Paris (QCA) s'achètent fin 2016 à 3% de rendement. Néanmoins, les acquéreurs devraient continuer majoritairement à privilégier des stratégies défensives et de long terme, en raison d'un manque persistant de visibilité ; ces stratégies continueront d'exercer une pression significative sur les rendements.

Le marché locatif a atteint en 2016 2,4 millions de m² placés, en hausse de 7% sur un an et de 4% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. La baisse du taux de vacance francilien à 6,2% a entraîné une pression sur les valeurs locatives après plusieurs années de baisse, notamment dans Paris centre Ouest où les loyers faciaux ont augmenté. Toutefois, les avantages commerciaux n'ont en parallèle pas diminué (22% en moyenne du loyer facial en Ile de France, avec quelques inflexions à la baisse dans Paris intra-muros et l'Ouest francilien).





ÉDITORIAL

En Régions, le marché des bureaux a enregistré un record historique de 1,5 millions de m² placés, soit une hausse de 8% par rapport à 2015 et de 15% par rapport à la moyenne décennale. Si Lyon conserve sa place de premier marché régional, d'autres villes telles que Lille, Toulouse, Bordeaux ou Grenoble font également preuve de transactions dynamiques.

L'offre neuve augmente de manière significative, soutenue par le lancement de nombreux programmes. L'offre de seconde main reste difficile à écouler compte tenu de sa faible qualité.

- Concernant les commerces, le marché de l'investissement se rétracte à 4,9 Mds€ (5,4 Mds€ en 2015), en raison d'un manque de produits offerts à la vente. Ainsi, les volumes vendus en centres commerciaux ne portent que sur 1 Md€, avec très peu d'arbitrages des grandes foncières, le centre-ville représente 2,5 Mds€ et la périphérie 1,4 Md€.

La valeur locative des meilleurs actifs (prime) à Paris comme en province est stable ou en hausse, avec une forte demande des acteurs de la beauté et de la restauration. Pour 2016 les Champs-Élysées restent ainsi le premier emplacement commercial en termes de coûts au mètre carré en Europe, et le troisième dans le monde.

D'une manière générale, la raréfaction de biens de qualité disponibles et la compétition entre les acheteurs compressent encore les taux à l'investissement et allongent les délais de négociation.

Les taux de rendements « prime » des pieds d'immeuble sont en baisse au dernier trimestre à 2,25% à Paris mais toujours à plus de 4% à Marseille, Bordeaux, Lille et Toulouse.

Dans les centres-villes les opérations de restructuration des surfaces existantes et de réhabilitation des rues commerçantes se poursuivent et permettent à la fois une

légère amélioration des valeurs locatives, notamment à Lyon (+ 4,2%), et Bordeaux (+ 9,1%), et un renouvellement de l'offre.

Le marché des centres commerciaux réalise une bonne année avec 92% des surfaces projetées livrées dans l'année, soit 361 000 m² supplémentaires, dont 86% en province et 14% à Paris, pour des valeurs locatives et des taux primes en stabilité baissière (4,2%).

Les parcs d'activités commerciales suivent une évolution similaire, avec un taux à 5%.

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée 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 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCl « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.





ÉDITORIAL

• Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION :

- Les prospections engagées tout au long de l'année ont abouti à l'acquisition, pour un montant de 32,15 M€, d'un immeuble de bureaux sis sur l'un des axes majeurs de Neuilly-sur-Seine. Cette acquisition de qualité participe 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 dix lots, majoritairement vacants, pour un montant de 14,7 M€. Si ces cessions ont dégagé une moins-value nette globale de 0,48 M€, elles seront à court terme source d'économies de charges pour la SCPI.
Compte tenu de toutes ces opérations, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente en fin d'exercice un surinvestissement de l'ordre de 12 M€.
- Au 31 décembre, l'expertise immobilière annuelle valorise le patrimoine immobilier à 420 M€, avec une progression à périmètre constant de 0,63%.
- Si les produits de l'activité immobilière ont régressé de 6%, le résultat de l'année est en progression de 23%, après le coût du chantier de rénovation de l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux qui a impacté le résultat de l'année 2015. Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2016, la distribution par part s'établit à 36,00 €. Le report à nouveau a été conforté à hauteur de 13,24 € par part, et il représente en fin d'exercice près de quatre mois et demi de distribution.
- Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en net recul de 9% par rapport à 2015. Toutefois, le prix d'exécution est resté stable. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une quasi-stabilité (+ 0,01%). Représentatif de la liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,2% des parts en circulation.
- Le taux de distribution pour 2016 (distribution 2016/prix acheteur moyen 2016) s'élève à 4,11%. Il demeure satisfaisant dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 9,25% sur dix ans et 10,67% sur quinze ans, également intéressants 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 2016

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1987
- Capital fermé depuis :	décembre 2015
- Terme statutaire :	2086
- Nombre d'associés :	19 698
- Nombre de parts :	576 349
- Capital social :	265 120 540 €
- Capitaux propres :	385 276 774 €
- Capitaux collectés :	365 007 383 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	795,60 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	504 305 375 €
- Parts en attente de vente :	0,20% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	8 369 parts pour 7 323 801 €

PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	89
- Nombre de baux :	240
- Surface :	167 522 m ²
- Taux moyen annuel d'occupation financier :	84,84%
- Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2016 :	88,06%
- Taux moyen annuel d'occupation physique :	87,90%
- Taux d'occupation physique au 31/12/2016 :	89,84%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2016 :	31 794 262 €
dont loyers :	24 988 111 €
- Résultat de l'exercice :	21 523 075 €
	soit 37,58 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
- Revenu distribué :	20 616 747 €
	soit 36 € par part (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2016)

INDICATEURS DE PERFORMANCE

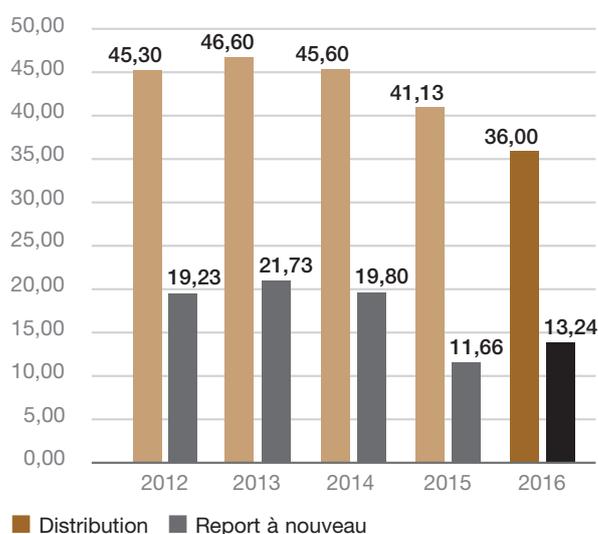
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2011-2016) :	6,42%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2006-2016) :	9,25%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2001-2016) :	10,67%
- Taux de distribution/valeur de marché 2016 :	4,11%
- Variation du prix acquéreur moyen 2016 :	0,01%

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	385 276 774	668,48
Valeur vénale / expertise	420 009 527	728,74
Valeur de réalisation	418 360 046	725,88
Valeur de reconstitution	487 723 218	846,23

REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



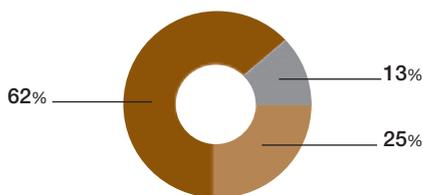


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2016 de 89 immeubles pour une superficie de 167 522 m², localisés en valeur vénale à 73% en Ile-de-France, 20% en province et 7% en Belgique. Le patrimoine est composé de bureaux et de locaux

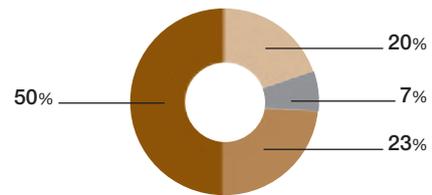
d'activités à hauteur de 75% et de murs de commerces à hauteur de 25%. Toujours en valeur vénale, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (89,8%) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 10,2%).

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Bureaux	260 805 355 €
● Activités/Bureaux	55 955 000 €
● Commerces	103 249 172 €
TOTAL	420 009 527 €

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Ile-de-France (hors Paris)	211 249 029 €
● Province	82 735 498 €
● Paris	94 525 000 €
● Zone Euro Belgique	31 500 000 €
TOTAL	420 009 527 €

L'ÉVOLUTION 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 2016.

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 de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de dix lots, majoritairement vacants, pour un prix de vente total de 14 664 800 €.

● Saint-Herblain (44) : 1109, avenue Jacques Cartier

Ce petit bâtiment de bureaux de 930 m², acquis en 1989, présentait un risque élevé de vacance partielle puis intégrale dans un horizon proche. L'acte de vente a été signé le 14 mars 2016, pour un prix net vendeur de 850 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 66 669 € par rapport au prix de revient comptable (- 7%) après imputation d'une commission d'arbitrage de 4 250 €.

● Issy-les-Moulineaux (92) : 156, avenue de Verdun

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux et activités de 1 113 m², acquis en 1988, et qui était vacant à près de 90%. L'acte de vente a été signé le 12 juillet 2016, pour un prix net vendeur de 3 800 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 058 404 €, soit + 41% par rapport au prix de revient comptable (2 597 558 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 123 557 € et d'une commission d'arbitrage de 19 000 €.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

• Les Ulis (91) – Montigny-le-Bretonneux (78) Aulnay-sous-Bois (93)

Le 22 juillet 2016, l'acte de vente a été signé pour la cession d'un portefeuille de bien pour un prix net vendeur de 4 790 000 €. Le portefeuille, vacant à 60%, est composé comme suit :

- Les Ulis (91) : 9, avenue du Canada - Hightech 6 : bâtiment à usage d'activités, acquis en 1988 et représentant 2 432 m².
- Montigny-le-Bretonneux (78) : 5, avenue des Chaumes Business Park : bâtiment à usage de bureaux et d'activités, acquis en 1987 et représentant 2 650 m².
- Aulnay-sous-Bois (93) : rue Albert Einstein : bâtiment à usage de bureaux et d'activités, acquis en 1990 et représentant 4 315 m².

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 2 462 074 € par rapport au prix de revient comptable (- 34%) après imputation d'une commission d'arbitrage de 23 950 €.

• Le Bouscat (33) : 205, avenue de la Libération

Ce petit local commercial de 231 m², acquis en 2007 dans le cadre d'un portefeuille, était entièrement vacant. L'acte de vente a été signé le 5 octobre 2016, pour un prix net vendeur de 550 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 89 164 €, soit + 19% par rapport au prix de revient comptable (458 086 €), sans imputation d'un impôt sur les plus-values et après une commission d'arbitrage de 2 750 €.

• Evry (91) : 14, place des Terrasses de l'Agora

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux d'une surface de 723 m², acquis en 1985 et qui était entièrement vacant dans un environnement locatif difficile.

L'acte de vente a été signé le 26 octobre 2016, pour un prix net vendeur de 200 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 565 458 € par rapport au prix de revient comptable (- 74%) après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 000 €.

• Paris 15^{ème} (75) : 1, villa Thoréton

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux, d'une surface de 630 m², acquis en 1988 et entièrement vacant.

L'acte de vente a été signé le 9 décembre 2016, pour un prix net vendeur de 3 550 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 461 932 €, soit + 80% par rapport au prix de revient comptable (1 834 901 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 235 417 € et d'une commission d'arbitrage de 17 750 €.

• Les Ulis (91) : 6, avenue de Norvège – Hightech 4

Il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités, d'une surface de 718 m², acquis en 1987.

L'acte de vente a été signé le 15 décembre 2016, pour un prix net vendeur de 720 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 147 862 €, soit + 27% par rapport au prix de revient comptable (556 060 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 17 254 € et d'une commission d'arbitrage de 3 624 €.

• Boulogne-sur-Mer (62) : 77/79, boulevard Daunou

Il s'agit d'un local commercial de 316 m², acquis en 2007 et entièrement vacant.

L'acte de vente a été signé le 29 décembre 2016, pour un prix net vendeur de 200 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 148 412 € par rapport au prix de revient comptable (- 43%) après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 000 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value comptable nette de 485 251 € par rapport au prix de revient (- 3%), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 376 228 € et d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 73 324 €.

Si ces transactions font ressortir une moins-value comptable nette, elles seront à court terme source d'économies de charges pour la SCPI.

Les acquisitions

Au 1^{er} janvier 2016, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION disposait d'un solde à investir de 9 824 664 €.

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).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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 lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

L'investissement réalisé en 2016 est une illustration de ces facultés.

Ainsi, les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation d'une acquisition pour un montant total de 32,15 M€ actes en mains.

• Neuilly-sur-Seine (92) : 129, avenue Charles de Gaulle

Le 12 juillet 2016, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a réalisé, conformément à ses statuts, un investissement immobilier indirect en finalisant l'acquisition d'une société dédiée (SCI) comprenant un immeuble de bureaux de 2 435 m² au 129, avenue Charles de Gaulle, axe majeur de Neuilly-sur-Seine.

Avec ses 9 étages vitrés, l'immeuble bénéficie d'une excellente visibilité sur l'avenue, à 300 mètres de la station du métro 1 « Les Sablons ».

Restructuré intégralement en 2005 et entièrement loué à 9 locataires sur la base de baux récemment signés, l'actif a été négocié pour un montant de 32,15 M€ acte en mains. Le taux de rendement immobilier net, proche de 3,75%, reflète la qualité et la situation géographique du bien, dans un marché de forte contraction des taux des meilleurs actifs.

L'EMPLOI DES FONDS

Compte tenu des arbitrages et de l'investissement réalisé en 2016, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 11 919 778 €.

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.

Cette faculté est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale.

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.

La faculté de recourir à une facilité de caisse n'a pas été utilisée durant l'exercice et n'a généré aucun frais.

En euros	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
FONDS COLLECTÉS	413 790 412		413 790 412
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 460 000	- 484 650	- 944 650
+ Divers	-		-
- Commissions de souscription	- 17 173 259		- 17 173 259
- Achat d'immeubles	- 407 224 950	- 2 989 952	- 410 214 902
+ Vente d'immeubles	49 690 728	14 697 530	64 388 258
- Achat de titres de participation contrôlés	- 12 197 798	- 31 543 223	- 43 741 021
- Frais d'acquisition	- 16 591 549	- 1 424 147	- 18 015 696
- Divers ⁽¹⁾	- 8 919		- 8 919
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	9 824 664	- 21 744 442	- 11 919 778

(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	345 826 644		
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	43 741 021		
Valeur comptable nette	389 567 665		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	420 009 527		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	345 826 644		
- Provisions pour grosses réparations	- 2 641 411		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	43 741 021		
- Autres éléments d'actifs	- 1 649 481	- 1 649 481	- 1 649 481
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		420 009 527	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			451 574 150
- Commission de souscription théorique			37 798 549
TOTAL GLOBAL	385 276 774	418 360 046	487 723 218
NOMBRE DE PARTS	576 349	576 349	576 349
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	668,48	725,88	846,23

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

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Bureaux	147 235 007	159 355 000	8,23	171 167 275	165 464 585	- 3,69
Bureaux - Activités	50 006 310	55 955 000	11,90	60 061 655	61 795 415	- 9,45
Bureaux - Commerces	55 425 067	60 320 000	8,83	64 844 000	58 770 000	2,64
Commerces	62 684 165	70 068 674	11,78	75 112 325	72 744 025	- 3,68
Bureaux - Zone euro	30 476 094	31 500 000	3,36	35 437 500	31 100 000	-
Total actifs immobiliers détenus en direct	345 826 644	377 198 674	9,07	406 622 755	389 874 025	- 3,25
Bureaux	31 543 223	30 120 355	- 4,51	31 626 372	-	-
Commerces	12 197 798	12 690 498	4,04	13 325 023	12 077 622	5,07
Total immobilisations financières contrôlées	43 741 021	42 810 853	- 2,13	44 951 395	12 077 622	254,46
TOTAUX	389 567 665	420 009 527	7,81	451 574 150	401 951 647	4,49

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION détient des immeubles en direct (89,81% de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 10,19%).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations à hauteur de :

- 8,17% dans une Société Civile Immobilière (SCI) comprenant 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix ;
- 100% dans une Société Civile Immobilière (SCI) comprenant 1 immeuble de bureaux à Neuilly-sur-Seine.

Compte tenu des cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement enregistre une diminution en valeur absolue de 3%.

A périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions

de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits enregistre globalement pour les actifs détenus directement une progression annuelle de 0,49%. La progression est de + 3,6% pour les actifs hexagonaux à dominante bureaux et de 1,3% pour les bureaux situés en Belgique, les commerces quant à eux se contractant de 2,9%.

En intégrant le patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de SCI), l'estimation totale du patrimoine immobilier est de 420 M€.

A périmètre constant, la valorisation de l'ensemble du patrimoine progresse de 0,63%.

Au 31 décembre 2016, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 8% et 16% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Locations et libérations

Dans les marchés franciliens les plus actifs au niveau locatif, et avec une forte tension sur l'offre de qualité qui est insuffisante, les loyers commencent à se négocier à la hausse sur les bureaux de première main. Les loyers faciaux de seconde main restent quant à eux globalement stables.

La tension sur l'offre de bureaux de qualité ne réoriente toutefois pas systématiquement les utilisateurs vers des zones géographiques périphériques ou des immeubles de bureaux de seconde main, et peut les contraindre à un statu quo ou à une réorganisation interne de leur immobilier de bureaux.

Par ailleurs, il faut rester attentif aux loyers proposés aux locataires car la grande majorité des entreprises envisage difficilement d'accepter une hausse des loyers en même temps qu'une baisse des mesures d'accompagnement (franchises, avantages commerciaux, ...) accordés.

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée (directement ou indirectement) à 167 522 m² contre 178 748 m² à la fin de l'exercice 2015 (- 6%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a toutefois augmenté de près de 19%.

L'activité locative de l'année 2016 fait ressortir un solde positif de 1 864 m² entre les libérations (8 607 m²), et les relocations (10 471 m²).

Ce sont environ 36 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés près de 10 471 m² de relocations (nouveaux baux), 11 416 m² de renouvellements de baux et 14 058 m² de cessions d'immeubles (vacants à 60%).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Les départs, qui ont concernés 23 baux pour une surface moyenne de 455 m² et un montant de loyers total de 1,9 M€, sont concentrés pour un peu plus de la moitié sur quatre sites : 1 761 m² de bureaux à Montrouge, 1 072 m² de bureaux boulevard Poissonnière à Paris, 1 066 m² à Malakoff et 830 m² de bureaux à Saint-Cloud.

Parallèlement, les prises à bail, qui ont concerné 24 locataires, pour une surface moyenne de 436 m² et un montant de loyers total de 3,05 M€, sont aux deux-tiers concentrées sur cinq sites.

L'opération la plus significative concerne l'immeuble Axe-Seine à Issy-Les-Moulineaux (4 885 m²). Cet immeuble, qui a fait l'objet d'un important programme de restructuration en 2015 et 2016, a été reloué intégralement en début d'exercice, pour une durée de 10 ans dont 6 ans fermes à une filiale d'un grand groupe français. Compte tenu des délais inhérents à l'achèvement du chantier de rénovation et des travaux d'aménagements intérieurs, le nouveau bail a été productif de loyers à compter de l'automne 2016.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 11 416 m² et ont sécurisé un montant de loyers total de 1,7 M€. Ils sont principalement répartis sur 5 sites, dont 2 779 m² à Bruxelles, 2 648 m² à Aulnay-sous-Bois (vendu depuis), 1 609 m² à Chilly-Mazarin et 1 350 m² à Charenton-le-Pont.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2016 s'établissent à 17 022 m², en nette baisse par rapport à l'année précédente (24 412 m²), du fait du solde locatif positif de l'exercice et des surfaces vacantes vendues durant l'année (près de 8 300 m²).

Les surfaces de plus de 1 000 m² vacantes au 31 décembre 2016 sont concentrées sur cinq actifs : Montrouge (1 761 m² de bureaux), Villeurbanne (1 491 m² de bureaux-activités), Saint-Ouen (1 174 m² de bureaux), 1 143 m² à Issy-les-Moulineaux (immeuble Le Diderot en cours de vente) et boulevard Poissonnière à Paris (1 120 m², nouveau bail en cours de signature).

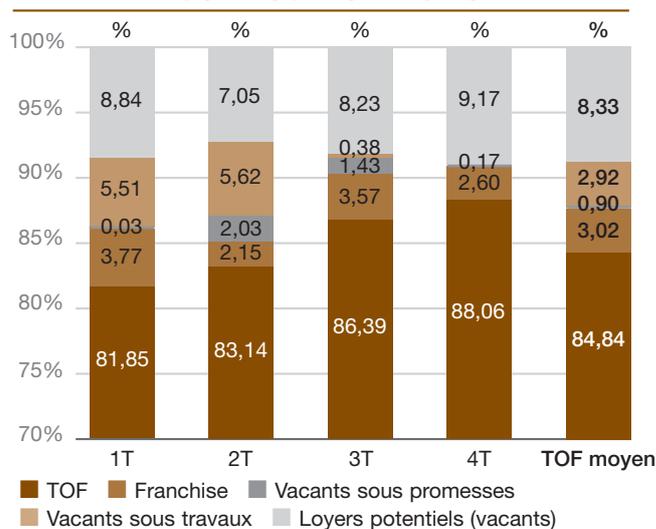
Les taux d'occupation financier et physique

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 nette progression, à 88,06% au quatrième trimestre 2016, contre 82,13% au quatrième trimestre 2015, dynamisé par la relocation de l'immeuble d'Axe-Seine. En moyenne sur l'année, il suit également une tendance haussière, à 84,84% contre 83,27% l'année précédente.

DÉCOMPOSITION DU TOF



Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Calculé au 31 décembre 2016, il s'établit à 89,84%, en progression par rapport au 31 décembre 2015 (86,34%). Il est en moyenne de 87,90% sur l'exercice, contre 85,23% l'année précédente.

Les travaux

Au cours de l'année 2016, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 3,14 M€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs et à attirer de nouveaux locataires.

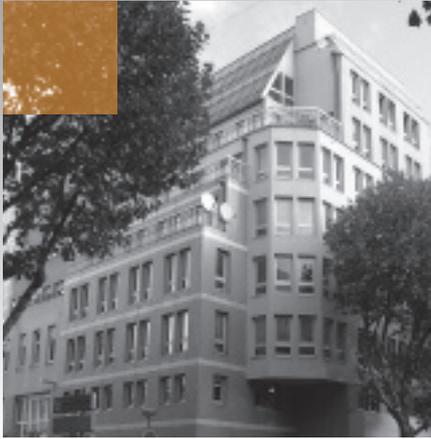
Ces travaux ont porté aussi bien sur l'étanchéité, la climatisation, les mises en conformité que sur les façades.

Certains investissements ont été réalisés pour améliorer le confort et le bien-être des locataires. Pour exemple, l'aménagement d'un patio sur le site de Levallois (« La Chocolaterie »).

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

- 2 304 K€ à Issy-Les-Moulineaux Axe Seine (après 3, 37 M€ en 2015) : travaux de rénovation lourde
- 130 K€ à Saint-Ouen (Victor Hugo) : participation travaux Preneur
- 104 K€ à Villepinte : travaux de réfection d'étanchéité.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Les contentieux

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 633 174 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 165 362 €, le solde net de l'exercice 2016 est une charge de 467 812 €.

Les perspectives

Dans un souci de pérennisation et d'optimisation de la SCPI, la stratégie de cessions d'actifs devenus obsolètes nécessitant de trop lourds investissements sera activement poursuivie.

C'est ainsi qu'en 2017, la cession d'une dizaine d'actifs en majeure partie vacants pour environ 33 M€ est envisagée selon les conditions de marché.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Si les produits de l'activité immobilière ont régressé de 6%, le résultat de l'année est en progression de 23%, après le coût du chantier de rénovation de l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux qui a impacté le résultat de l'année 2015. Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2016, la distribution par part s'établit à 36,00 €, soit un taux de distribution de 4,11%, intéressant dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau a été conforté à hauteur de 13,24 € par part, et il représente en fin d'exercice près de quatre mois et demi de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 21 523 075 € en augmentation de 23% par rapport à l'exercice précédent.

Si les produits de l'activité immobilière ont régressé de 2 M€ (- 6%), il faut toutefois rappeler que l'exercice 2015 a supporté une charge ponctuelle de 3 M€ représentant le coût du chantier de rénovation de l'immeuble Axe Seine à Issy-les-Moulineaux.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 9,00 € durant les quatre trimestres de l'exercice, identique à celui du 4^{ème} trimestre 2015.

Au total, le revenu distribué en 2016 pour une part en jouissance au 1^{er} janvier est de 36,00 €, en diminution de 12% par rapport à l'exercice précédent. Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 37,58 €. Le report à nouveau a donc été conforté de 1,58 € par part.

Ainsi, au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 7 628 686 €, soit 13,24 € par part. Il représente à cette date une réserve de 4,4 mois de distribution (3,9 mois à la fin de l'année 2015) 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 875,11 €, est quasi stable par rapport à l'exercice précédent

(+ 0,01%). Il reste très proche du prix de souscription des dernières augmentations de capital (875,00 €).

Le prix moyen d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a connu une évolution positive de 8,6% sur 5 ans, et de 48,8% sur 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 2016 de distribution sur la valeur de marché (DVM) diminue à 4,11% (4,70% en 2015). Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2016/prix acquéreur au 31/12/2016) s'établit également à 4,11%.

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 2016 sur la base du prix d'exécution, la performance d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 9,25% et 10,67% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (7,8%), SCPI d'entreprise (6,8%), Obligations (3,9%), Foncières cotées (3,1%), Actions françaises (2,3%) ou le Livret A (1,9%). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (15,2%). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} 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
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
2015	875,00	41,13	874,99	4,70%	11,66
2016	875,00	36,00	875,11	4,11%	13,24

(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 (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

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 31/12/2012	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
Au 31/12/2015 (**)	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383
Au 31/12/2016	Société fermée	576 349	265 120 540	365 007 383

(*) 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 nominal 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 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)
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
2015	265 120 540	84 498 750	576 349	19 887	6 548 653	875,00
2016	265 120 540	-	576 349	19 698	-	875,00

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



LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Si le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en net recul de 9% par rapport à 2015, le prix d'exécution est resté stable. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une quasi-stabilité (+ 0,01%). Représentatif de la liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,2% des parts en circulation.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées est en net recul par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 9 180 parts à 8 369 (- 9%).

En matière de montants de transactions, la tendance est similaire, passant de 8 031 754 € à 7 323 801 €.

Le rapport ventes/achats, qui s'établissait à 1,6 sur l'ensemble de l'année 2015, est de 1 sur l'exercice 2016 (1 part à la vente pour 1 l'achat).

Ce rapport qui était favorable au premier semestre à 0,7, s'est dégradé au second semestre en s'établissant à 1,7, le nombre de parts à l'achat chutant de moitié au cours de ce dernier.

Toutefois, sur l'ensemble de l'exercice, le nombre de parts en vente s'est érodé de 17%, passant de 16 166 en 2015 à 13 453, et parallèlement le nombre de parts à l'achat s'est renforcé de 33%, passant de 9 905 en 2015 à 13 220.

Durant toutes les confrontations mensuelles de l'année, à l'exception de celle du mois de juillet, le prix d'exécution s'est fixé à 795,60 €, soit un prix acquéreur de 875,00 € aligné sur le prix de souscription des augmentations de capital des années 2014 et 2015. Il est de ce fait inchangé depuis décembre 2014.

Le prix acquéreur moyen annuel, compte tenu de la confrontation de juillet précitée, enregistre une progression anecdotique de 0,01% par rapport à 2015 en s'établissant à 875,11 €.

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 9,60% par rapport à la valeur de réalisation 2016 (725,88 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une surcote de 3,40% par rapport à la valeur de reconstitution 2016 (846,23 € 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 modéré et ne représente que 0,20% des parts en circulation au 31 décembre 2016 (0,04% à la fin de l'année 2015).

Le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de parts de 1,45% (1,59% en 2015).

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 35 parts ont été échangées (1 transaction), pour un montant total hors droits de 26 250 €, soit 750,00 € 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 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en € HT
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
2015	9 185	1,91%	216	339 457
2016	8 404	1,46%	1 153	308 529

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	345 826 644	377 198 674	357 116 637	389 456 440
Immobilisations en cours	-	-	417 585	417 585
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 641 411	-	- 3 991 300	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	43 741 021	42 810 853	12 197 798	12 077 622
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
TOTAL I	386 926 254	420 009 527	365 740 720	401 951 647
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	879 739	879 739	1 138 839	1 138 839
Créances				
Locataires et créances rattachées	4 169 109	4 169 109	3 034 226	3 034 226
Autres créances	37 623 179	37 623 179	37 127 550	37 127 550
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 978 990	- 1 978 990	- 1 511 178	- 1 511 178
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	11 265 091	11 265 091	35 882 968	35 882 968
Provisions générales pour risques et charges				
	- 999 845	- 999 845	- 614 845	- 614 845
Dettes				
Dettes financières	- 4 827 730	- 4 827 730	- 5 297 083	- 5 297 083
Dettes d'exploitation	- 47 205 591	- 47 205 591	- 49 205 676	- 49 205 676
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 1 075 037	- 1 075 037	20 554 800	20 554 800
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	3 166	3 166	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 577 610	- 577 610	- 16 277	- 16 277
TOTAL III	- 574 444	- 574 444	- 16 277	- 16 277
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	385 276 774		386 279 243	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		418 360 046		422 490 170



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	265 120 540	-	-	265 120 540
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	99 886 843	-	-	99 886 843
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 33 773 727	-	- 1 424 147	- 35 197 874
Primes de fusion	29 726 902	-	-	29 726 902
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 460 000	-	- 484 650	- 944 650
Réserves indisponibles	19 056 127	-	-	19 056 127
Report à nouveau	9 498 335	- 2 775 777	-	6 722 558
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	21 523 075	21 523 075
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 20 616 747	- 20 616 747
Résultat de l'exercice précédent	17 532 764	- 17 532 764	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 20 308 542	20 308 542	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	386 279 243	-	- 1 002 469	385 276 774

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

PRODUITS	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		33 767 884		34 558 421
Produits de l'activité immobilière	31 794 262		33 837 475	
- Loyers	24 988 111		25 918 574	
- Charges facturées	6 806 150		7 918 901	
Produits des activités annexes	1 973 622		720 947	
Autres produits d'exploitation		3 015 521		13 728 150
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
- Provisions pour créances douteuses	165 362		706 160	
- Provisions pour grosses réparations	1 349 889		359 297	
- Provisions pour risques et charges	-		131 500	
Transfert de charges d'exploitation	1 500 268		12 531 188	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	2		5	
Produits financiers		8 945		14 620
Produits exceptionnels		75 247		-
TOTAL DES PRODUITS		36 867 597		48 301 191
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		36 867 597		48 301 191

CHARGES	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		9 714 470		13 482 426
- Charges ayant leur contrepartie en produits	6 806 150		7 918 901	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	502 028		3 220 012	
- Grosses réparations	334 600		359 297	
- Autres charges immobilières non récupérables	2 071 692		1 984 216	
Charges d'exploitation		5 629 572		17 285 674
- Rémunération de la société de gestion	2 677 422		2 632 041	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	1 236 811		6 163 562	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	633 174		476 795	
- Provisions pour grosses réparations	-		667 410	
- Provisions pour risques et charges	385 000		315 000	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	683 164		183 043	
- Commissions sur souscription	-		6 561 750	
- Autres charges d'exploitation	14 000		286 074	
Charges financières		-		326
Charges exceptionnelles		481		-
TOTAL DES CHARGES		15 344 522		30 768 427
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		21 523 075		17 532 764
TOTAL GÉNÉRAL		36 867 597		48 301 191



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 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^{er} 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'évènements 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 4 949 euros sur l'exercice.

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

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	352 731 443		- 14 352 905	-	338 378 538
- Agencements et installations	4 385 194	2 989 952	- 344 625	417 585	7 448 106
- Immobilisations en cours	417 585		-	- 417 585	-
TOTAL actif immobilisé	357 534 222	2 989 952	- 14 697 530	-	345 826 644

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	147 235 007	159 355 000	150 175 045	165 047 000
- Bureaux - Activités	50 006 310	55 955 000	57 550 769	61 795 415
- Commerces	62 684 165	70 068 674	63 489 663	72 744 025
- Commerces - Bureaux	55 425 067	60 320 000	55 425 067	58 770 000
- Commerces - Bureaux zone Euro (hors France)	30 476 094	31 500 000	30 476 094	31 100 000
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	345 826 644	377 198 674	357 116 638	389 456 440
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	417 585	417 585
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	417 585	417 585
TOTAL GÉNÉRAL	345 826 644	377 198 674	357 534 223	389 874 025

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
- Immeubles	43 405 200	42 397 945	12 197 790	12 058 357
- Dettes	-	-	-	-
- Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	335 822	412 908	8	19 265
TOTAL GÉNÉRAL	43 741 021	42 810 853	12 197 798	12 077 622



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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 ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Toulouse - Blagnac 31 Osiose - Zac Andromède	PR	13 044	2014	22 177 035		22 177 035	22 177 035
Saint-Herblain 44 1109, avenue Jacques Cartier - Bât 4	PR		Vendu le 14 mars 2016				912 312
Nantes 44 Technoparc de l'Aubinière 2, impasse des Jades - Bât 5	PR	749	1991	518 327	17 400	535 727	535 727
Nantes 44 Technoparc de l'Aubinière 18, impasse des Jades - Bât 14	PR	688	1991	609 796		609 796	609 796
Lyon 69007 85, boulevard du Parc d'Artillerie Bât 2 & 3	PR	1 433	1985	1 250 082	15 135	1 265 217	1 265 217
Lyon 69007 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
Lyon 69007 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
Lyon 69007 81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1	PR	1 037	2008	1 575 000	12 738	1 587 738	1 587 738
Paris 75001 - 336, rue Saint-Honoré	P	1 045	2007	6 378 400		6 378 400	6 378 400
Paris 75004 - 42, quai Henri IV	P	435	2007	3 105 000		3 105 000	3 105 000
Paris 75014 - 12, rue de Cabanis	P	945	1987	3 201 429		3 201 429	3 201 429
Paris 75014 - 31/35, rue Froidevaux	P	1 071	1990	6 511 965		6 511 965	6 511 965
Paris 75015 - 1, villa Thoréton	P		Vendu le 9 décembre 2016				1 834 901
Paris 75016 - 4, rue de Longchamp	P	390	1988	2 171 706	67 248	2 238 954	2 238 954
Paris 75019 - 61/87, boulevard Mac Donald	P	1 218	2005	2 408 750		2 408 750	2 408 750
Montigny-le-Bretonneux 78 17, rue Joël le Theule - Bât F	IDF	1 161	1986	1 571 112	157 253	1 728 365	1 728 365
Montigny-le-Bretonneux 78 17, rue Joël le Theule - Bât E	IDF	1 057	1986	1 680 281		1 680 281	1 680 281
Evry 91 14, place des Terrasses de l'Agora	IDF		Vendu le 26 octobre 2016				764 458
Saint-Cloud 92 1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	580	1984	823 225		823 225	823 225
Saint-Cloud 92 1, rue Royale / rue d'Orléans	IDF	830	1984	1 219 592		1 219 592	1 219 592
Issy-les-Moulineaux 92 156, avenue de Verdun	IDF		Vendu le 12 juillet 2016				2 597 258
Issy-les-Moulineaux 92 41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine	IDF	4 885	1988	15 830 499	3 422 728	19 253 227	16 084 335

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





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Issy-les-Moulineaux 92 31/33, rue du Gouverneur Général Eboué Le Diderot	IDF	1 558	1991	4 725 919		4 725 919	4 725 919
Levallois-Perret 92300 - 79, rue Baudin	IDF	3 142	2014	22 253 000		22 253 000	22 253 000
Malakoff 92 - 58, rue Etienne Dolet	IDF	664	1987	1 265 327	3 476	1 268 803	1 268 803
Malakoff 92 - 88/104, rue Etienne Dolet	IDF	3 958	1990	12 672 277	972 956	13 645 233	13 645 233
Malakoff 92 - 60, rue Etienne Dolet	IDF	402	2005	1 000 779		1 000 779	1 000 779
Antony 92 32, avenue de la Division Leclerc	IDF	621	1993	1 250 082		1 250 082	1 250 082
Montrouge 92 89, avenue Aristide Briand	IDF	1 761	2005	5 200 000		5 200 000	5 200 000
Noisy-le-Grand 93 1/3, boulevard des Remparts Portes de Paris	IDF	6 542	1988	9 487 340	327 563	9 814 903	9 814 903
Saint-Ouen 93 78/80, rue du Docteur Bauer	IDF	3 012	1990	5 737 548	58 996	5 796 544	5 796 544
Créteil 94000 - 23/27, rue Olof Palme	IDF	4 238	1987	4 863 124	105 659	4 968 783	4 968 783
TOTAL BUREAUX		60 187		141 987 757	5 247 250	147 235 007	150 175 044
Villeurbanne 69 109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 Actimart de la Rize - Bât B.C.D	PR	5 362	1989	3 603 542	95 308	3 698 850	3 698 850
Villeurbanne 69 109/113, rue du 1 ^{er} mars 1943 Actimart de la Rize - Bât E	PR	1 633	1990	1 107 238		1 107 238	1 107 238
Lyon 69008 47/51, rue Audibert Lavirotte	PR	1 773	1990	1 067 143		1 067 143	1 067 143
Lyon 69008 - 9, rue Bataille	PR	2 176	1993	1 524 490	12 854	1 537 344	1 537 344
Bois-d'Arcy 78 - 10, avenue Ampère	IDF	1 368	1985	1 067 143		1 067 143	1 067 143
Montigny-le-Bretonneux 78 5, avenue des Chaumes - Business Park	IDF			Vendu le 22 juillet 2016			2 076 067
Voisins-le-Bretonneux 78 19 bis/25, avenue Duguay Trouin	IDF	258	1991	242 072		242 072	242 072
Les Ulis 91 - 6, avenue de Norvège Hightech 4	IDF			Vendu le 15 décembre 2016			556 060
Les Ulis 91 9, avenue du Canada - Bat C - Hightech 6	IDF			Vendu le 22 juillet 2016			2 439 184
Chilly-Mazarin 91 - 17, rue du Parc	IDF	3 869	1991	3 201 429	386 036	3 587 465	3 587 465
Nanterre 92 - 16, rue des Peupliers Petit Nanterre - Bât 5	IDF	1 543	1987	1 448 266	34 995	1 483 261	1 483 261
Nanterre 92 21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers	IDF	2 675	1987	2 027 572	50 000	2 077 572	2 027 572
Nanterre 92 66/78, avenue François Arago	IDF	6 717	1987	10 212 080	163 270	10 375 350	10 375 350
Boulogne-Billancourt 92 13, rue Louis Pasteur	IDF	3 090	1989	11 902 374	660 240	12 562 614	12 562 614
Saint-Ouen 93 97/103, boulevard Victor Hugo	IDF	2 562	1989	1 920 858	624 514	2 545 372	2 415 372
Tremblay-en-France 93 ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 869	1990	1 097 633		1 097 633	1 097 633

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





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Tremblay-en-France 93 ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman	IDF	1 571	1990	884 204	68 850	953 054	894 409
Aulnay-sous-Bois 93 - rue Albert Einstein	IDF		Vendu le 22 juillet 2016				2 711 792
Villepinte 93 66, rue des Vanesses - Les Aralias	IDF	3 044	1991	3 145 531	104 788	3 250 319	3 250 319
Roissy-en-France 95 165, rue de la Belle Etoile Paris Nord 2 Business Park	IDF	4 090	1988	3 353 878		3 353 878	3 353 878
TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS		43 560		47 805 454	2 200 856	50 006 310	57 550 769
Paris 75007 - 11, rue de Grenelle	P	346	1989	1 737 461		1 737 461	1 737 461
Paris 75008 - Arcades des Champs-Élysées	P	469	2007	4 250 000		4 250 000	4 250 000
Paris 75009 - 2/4/6, boulevard Poissonnière	P	5 618	2014	49 437 606		49 437 606	49 437 606
TOTAL BUREAUX - COMMERCES		6 433		55 425 067	-	55 425 067	55 425 067
Soissons 02 - 27, avenue de Compiègne	PR	1 200	1992	818 143		818 143	818 143
Nice 06 - 1, rue Joseph Gazan	PR	331	2001	335 388		335 388	335 388
Marseille 13 - 92/94, boulevard Baille	PR	289	2003	262 212		262 212	262 212
Mondeville 14 - Lotissement de l'Etoile rue Aristide Boucicaut	PR	589	2007	948 633		948 633	948 633
Angoulême - La Couronne 16 Zone Chantemerle 2	PR	3 459	2015	4 517 262		4 517 262	4 517 262
Evreux 27 - rue Jacques Monod	PR	1 197	1992	980 254		980 254	980 254
Pont-Audemer 27 - 3, impasse des Burets	PR	1 760	2007	1 985 000		1 985 000	1 985 000
Dreux 28 - avenue du Général Leclerc	PR	1 252	1993	1 225 839		1 225 839	1 225 839
Le Bouscat 33 - 205, avenue de la Libération	PR		Vendu le 5 octobre 2016				458 086
Tarnos 40 - Centre Commercial de la Plage avenue Julian Grimau	PR	1 033	2004	711 000		711 000	711 000
Amilly 45 - 70, rue des Aubépines	PR	921	1992	914 694		914 694	914 694
Chalons-en-Champagne 51 34/38, avenue Sainte Ménéhould	PR	1 154	1992	853 715		853 715	853 715
Metz 57 - 1/7, rue des Roches	PR	456	2007	785 535		785 535	785 535
Metz - Semecourt 57 - ZAC Euromoselle	PR	3 477	2015	5 172 714		5 172 714	5 172 714
Fouquières-lez-Bétune 62 Parc d'Activités Actipolis Le Prieuré de Saint-Pry	PR	1 595	2003	1 478 755		1 478 755	1 478 755
Noyelles-Godault 62 avenue de la République	PR	589	2007	1 619 833		1 619 833	1 619 833
Boulogne-sur-Mer 62 77/79, boulevard Daunou	PR		Vendu le 22 décembre 2016				347 412
Perpignan 66 - 55, avenue Pierre Cambres	PR	219	2007	292 850		292 850	292 850
Geispolsheim 67 Centre Commercial La Vigie rue du 23 novembre	PR	379	1996	884 204		884 204	884 204

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





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Châlon-sur-Saône 71							
7, rue Thomas Dumorey	PR	1 320	1997	655 531		655 531	655 531
Anancy 74 - 27/29, rue de la Paix	PR	238	2007	614 003		614 003	614 003
Paris 75014 - 41/43, rue de l'Ouest	P	235	2000	548 816		548 816	548 816
Paris 75014 - 20/22, rue Saint-Amand	P	213	2000	274 408		274 408	274 408
Meaux 77 - 11, quai Jacques Prévert	IDF	361	2007	610 368		610 368	610 368
Mareuil-les-Meaux 77 - 140, rue Jean Serva	IDF	589	2008	1 623 097		1 623 097	1 623 097
Versailles 78 - 12, rue du Général Pershing	IDF	485	1999	459 634		459 634	459 634
Poissy 78 - 37, boulevard Gambetta	IDF	156	2007	454 625		454 625	454 625
Hyères 83 - 15, avenue Ambroise Thomas	PR	187	2007	356 585		356 585	356 585
La Seyne-sur-Mer 83							
382, avenue Auguste Renoir	PR	252	2007	173 888		173 888	173 888
Avignon 84 - 2, avenue de la Synagogue	PR	256	2007	500 250		500 250	500 250
Avignon 84 - 330, avenue Marcou Delanglade	PR	3 685	2015	6 249 440		6 249 440	6 249 440
Avallon 89 - 21 rue du Général Leclerc	PR	450	2004	415 000		415 000	415 000
Vigneux-sur-Seine 91							
4, rue de la Fosse Montalbot	IDF	890	1993	868 959		868 959	868 959
Viry-Chatillon 91							
100, avenue Marmont (RN 445)	IDF	589	2008	2 109 683		2 109 683	2 109 683
Courbevoie 92 - 33/35, avenue Pasteur	IDF	324	1999	763 770		763 770	763 770
Saint-Denis 93 - 7/9, boulevard Carnot	IDF	310	2007	838 425		838 425	838 425
Bobigny 93 - 227, avenue de Stalingrad	IDF	589	2008	2 111 641		2 111 641	2 111 641
Montreuil 93							
1, avenue du Président Wilson Centre Grand Angle	IDF	3 412	2010	17 517 525		17 517 525	17 517 525
Joinville-le-Pont 94							
3/7, avenue du Président Wilson	IDF	1 304	1997	1 371 364		1 371 364	1 371 364
Vitry-sur-Seine 94							
157, avenue Paul Vaillant-Couturier	IDF	238	2001	381 123		381 123	381 123
TOTAL COMMERCES		35 983		62 684 165	-	62 684 165	63 489 663
Bruxelles Belgique - 489, avenue Louise	E	14 948	2015	30 476 094		30 476 094	30 476 094
TOTAL BUREAUX ZONE EURO (Hors France)		14 948		30 476 094	-	30 476 094	30 476 094
Issy-les-Moulineaux 92							
41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine							368 000
Nanterre 92							
21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers							49 585
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX							417 585
TOTAL GÉNÉRAL		161 111		338 378 538	7 448 106	345 826 644	357 534 223

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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	224 651	231 536
- Autres créances	655 088	907 303
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	766
- Créances locataires	4 169 109	3 034 226
- Créances fiscales	83 234	2 591 205
- Créances sur cessions d'immobilisations	17 597	-
- Appels de fonds syndics - ADB	36 051 167	32 683 299
- Autres créances	1 471 181	1 852 280
TOTAL GÉNÉRAL	42 672 027	41 300 614

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	4 827 730	5 297 083
- Dettes fournisseurs	11 097 524	8 177 358
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	24 925 106	26 958 335
- Dettes aux associés	7 712 882	8 364 245
- Dettes fiscales	3 470 079	5 705 739
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	52 033 320	54 502 759

ENGAGEMENTS HORS BILAN En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Engagements reçus		
- Garanties bancaires reçues	11 692 719	8 698 979
- Ligne de crédit	20 000 000	20 000 000
- Prise en charge de travaux futurs	1 135 056	1 135 056
Engagements donnés		
- Cessions d'actifs sous promesse		4 650 000
- Garanties données		
- Dettes garanties		
TOTAL GÉNÉRAL	32 827 775	34 484 035

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	1 511 178	633 174	163 362	2 000	1 978 990
- Grosses réparations	3 991 300		1 015 289	334 600	2 641 411
- Autres risques et charges	614 845	385 000			999 845



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	186 506	223 055
- Solde de charges de redevances (1)	127 211	237 537
- Charges sur locaux vacants	1 475 215	1 413 329
- Charges non récupérables	282 759	110 295
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 071 692	1 984 216

(1) Le solde de produits de redevances inscrit en « produits des activités annexes » est de 457 222 euros pour l'année 2016

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	4 006 780	3 576 001
- Charges immobilières refacturables	2 694 481	4 220 405
- Autres charges refacturables	104 890	122 495
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	6 806 150	7 918 901

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	24 764	24 040
- Honoraires Experts immobiliers	35 826	34 970
- Honoraires Dépositaire	24 720	57 230
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations	-	-
- Frais d'acquisition des immeubles	814 307	5 745 638
- Autres frais	76 251	110 503
- Contribution Économique Territoriale	260 943	191 181
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	1 236 811	6 163 562



LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES En euros

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ 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
Produits										
- Recettes locatives brutes	57,95	93,26%	61,32	93,81%	58,64	66,08%	52,32	66,14%	43,63	87,54%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,34	2,16%	0,13	0,20%	0,30	0,33%	0,03	0,04%	0,02	0,03%
- Produits divers	2,85	4,58%	3,91	5,99%	29,81	33,59%	26,75	33,82%	6,20	12,43%
TOTAL DES PRODUITS	62,13	100,00%	65,36	100,00%	88,74	100,00%	79,11	100,00%	49,85	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	6,04	9,71%	6,05	9,25%	6,12	6,90%	5,31	6,72%	4,68	9,38%
- Commission sur arbitrage	0,00	0,00%	0,10	0,15%	0,03	0,03%	0,37	0,47%	1,19	2,39%
- Autres frais de gestion	1,72	2,78%	1,89	2,89%	27,76	31,28%	26,27	33,21%	2,18	4,38%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	3,84	6,19%	4,39	6,72%	4,07	4,58%	7,23	9,13%	1,46	2,93%
- Charges locatives non récupérées	3,49	5,61%	4,66	7,14%	3,66	4,12%	4,01	5,06%	3,62	7,26%
Sous-total charges externes	15,09	24,29%	17,09	26,14%	41,63	46,92%	43,18	54,59%	13,13	26,34%
- Provisions nettes pour travaux	0,56	0,91%	- 0,87	- 1,33%	- 1,87	- 2,10%	0,62	0,79%	- 2,36	- 4,73%
- Autres provisions nettes	- 0,44	- 0,70%	0,04	0,06%	0,51	0,58%	- 0,09	- 0,12%	1,49	2,99%
Sous-total charges internes	0,13	0,21%	- 0,83	- 1,27%	- 1,36	- 1,53%	0,53	0,67%	- 0,87	- 1,74%
TOTAL DES CHARGES	15,22	24,50%	16,26	24,88%	40,28	45,39%	43,71	55,26%	12,26	24,60%
RÉSULTAT	46,91	75,50%	49,10	75,12%	48,46	54,61%	35,40	44,74%	37,58	75,40%
- Variation report à nouveau	1,61	2,59%	2,50	3,83%	2,86	3,23%	- 5,60	- 7,08%	1,58	3,17%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	45,30	72,91%	46,60	71,29%	45,60	51,38%	41,13	51,99%	36,00	72,22%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	45,14	72,65%	46,56	71,23%	45,49	51,26%	41,13	51,99%	36,00	72,22%

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 et 572 687 parts pour l'exercice 2016..



LES AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE 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	=	97%
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 et 22 des statuts, notre rapport sur la gestion d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION pour l'année 2016.

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

S'il nous paraît inutile de reprendre les points développés et chiffrés communiqués par la Société de Gestion, nous pensons nécessaire de formuler les observations suivantes :

1 - Le Conseil de Surveillance est très attentif au taux d'occupation pour les immeubles anciens en particuliers dont les conditions d'exploitation ne correspondent pas toujours aux exigences actuelles : d'où une nécessité de recourir à une politique d'arbitrage, quand cela est possible. Cette situation exige parallèlement de pratiquer des travaux d'entretien – voire de rénovations importantes – sur certains de nos actifs dont la situation géographique et économique peut assurer l'arrivée de nouveaux locataires ; l'exemple de l'immeuble « Axe Seine » à Issy-les-Moulineaux est très représentatif à ce sujet : travaux très importants et simultanément absence de loyers durant de longs mois, d'autant qu'il représentait une part significative de notre patrimoine.

Deux particularités cependant à souligner :

- Devant la difficulté de louer ou de céder les locaux d'Évry « Agora » vacants depuis de très nombreuses années, le Conseil de Surveillance a insisté auprès de la Société de Gestion pour cette cession malgré une forte perte ;
- Nous avons obtenu de la Société de Gestion, une remise partielle des frais concernant les conséquences fiscales sur certains arbitrages et ce, au profit des associés.

2 - Les mises aux normes montrent par ailleurs que, malgré la qualité des locaux, les conditions locatives sont, d'une certaine façon, déterminées par le locataire en raison d'une offre abondante sur le marché ; on constate une diminution progressive des loyers à laquelle sont associées des demandes pressantes de *mesures d'accompagnement* quasi incontournable (franchises de loyers *pouvant représenter jusqu'à 2 mois par année d'engagement* !).

3 - L'investissement immobilier reste un secteur très attractif en raison de la solidité de ses actifs dont leur pérennité est gage de sécurité... à la condition de son implantation mais aussi du prix d'acquisition. Or, compte tenu de l'offre très importante de capitaux prêts à s'engager dans ce secteur (collecte s'élevant à 5,562 millions d'€ en 2016 pour les SCPI), nous ne pouvons que constater, au fil des mois et des années, une forte diminution généralisée des rendements et ce, malgré un taux de rémunération nettement plus élevé par rapport aux autres marchés financiers (monétaires, obligataires, boursiers, etc.). D'où une certaine surenchère qui conduit à des prix élevés et une baisse de rendement. Ceci invite le Conseil de Surveillance à recommander à la Société de Gestion une politique prudente quant à la sélection des actifs à acquérir. N'y aurait-il pas alors une « survaleur » dans l'estimation des parts ? Et qu'en adviendrait-il en cas de retournement des taux ?





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

4 - Les deux récentes augmentations de capital ont permis de nouvelles acquisitions indispensables au rajeunissement de notre patrimoine qu'il était difficile de réaliser par le simple jeu des arbitrages ; la conséquence en a été double :

- un accroissement des porteurs de parts et donc une distribution globale à répartir sur un plus grand nombre de ceux-ci ;
- des conditions locatives nettement inférieures sur les immeubles de qualité ou plus fortes avec des situations plus risquées : l'exemple en est donnée comme à Neuilly, immeuble très bien situé (3,75 %) ou comme à Toulouse l'immeuble « Osmose » (8,00%) avec un risque locatif élevé (départ ou renégociation du bail).

5 - Devant ce dilemme, votre Conseil de Surveillance souhaiterait intervenir activement avant toute acquisition, même si son rôle statutaire n'est pas de gérer. Nous pensons qu'il est sans doute plus important de réfléchir sur les conditions d'acquisition que sur des dossiers difficiles à arbitrer des immeubles ne trouvant pas de solutions tant pour la vente que pour la location. Or, il se trouve que l'avis de notre Conseil de Surveillance est davantage sollicité sur des décisions de vente que d'achat.

En 2016, la distribution annuelle s'est élevée à 36,00 € par part, procurant une rémunération de 4,61% par rapport au dernier prix de 2016 et à comparer à 4,63% pour une moyenne nationale pour les SCPI. Cette diminution a permis néanmoins de reconstituer partiellement le report à nouveau de 1,58 €, nécessaire pour sécuriser et conforter les futures distributions.

Pour mémoire, un prélèvement de 5,90 € par part avait été nécessaire en 2015 pour assurer une distribution de 41,13 €.

Votre conseil de surveillance reste préoccupé par l'évolution des revenus et de l'estimation du prix des parts, reflet de la qualité de son actif.

Le mandat de 3 membres du Conseil arrive à expiration : chacun d'eux se présente à nouveaux à vos suffrages. Vous trouverez, avec la convocation, une liste complète des associés candidats.

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

Dans ce contexte difficile, l'annonce récente du rapprochement entre CILOGER et AEW Europe déjà évoquée l'année dernière pourrait permettre une meilleure approche du marché immobilier des bureaux des commerces en regroupant des compétences et en élargissant la gamme des propositions et des études.

L'Assemblée Générale Ordinaire sera suivie par une AGE, en raison de l'adaptation des modifications juridiques liées à la fusion de la Société de Gestion qui désormais s'appellera AEW-CILOGER.

A Paris, le 31 mars 2017,

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 2016, 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 18 mai 2017

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 2016, cette commission s'élève à 2 676 466 €.
- 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 2016, cette commission s'élève à 0 €.

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 2016, cette commission s'élève à 73 324 €.
- 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 2016, cette commission s'élève à 609 840 €.
- une rémunération de gérance sur produits financiers. Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 956 €.

Neuilly-sur-Seine, le 18 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2017

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 2016 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 2016 à :

- valeur comptable : 385 276 774 euros, soit 668,48 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 418 360 046 euros, soit 725,88 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 487 723 218 euros, soit 846,23 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 21 523 074,81 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 6 722 557,80 euros, forme un revenu distribuable de 28 245 632,61 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 20 616 747,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 7 628 885,61 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 2017.

Sixième résolution

Le mandat de 3 membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les 3 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions légales, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Associés faisant acte de candidature :

- La **SCI ANTHIRE**, société civile immobilière représentée par Monsieur Thierry DELEUZE, propriétaire de 3 parts, 3 rue Jules Simon - 75015 Paris, membre d'un autre conseil de surveillance ;
- Monsieur **Bertrand BAINES**, propriétaire de 40 parts, demeurant à Puygouzon (81), né en 1974, Inspecteur d'assurance pour Allianz ;

- Monsieur **Jean-Pierre BARBELIN**, propriétaire de 30 parts, demeurant à Chaumont (52), né en 1956, directeur général d'un Office Public de l'Habitat depuis juillet 2006 ;

- Madame **Marie-Dominique BLANC BERT**, propriétaire de 30 parts, demeurant à Versailles (78), né en 1950, responsable d'une association de consommateurs et administrateur du Centre Régional de la consommation d'IDF, membre de plusieurs conseils de SCPI ;

- Monsieur **Olivier BLICQ**, propriétaire de 42 parts, demeurant à Lille (59), né en 1957, Investisseur privé en SCPI et immobilier direct, membre sortant ;

- Monsieur **Bernard BOUT de MARNHAC**, propriétaire de 76 parts, demeurant à Paris (16^{ème}), né en 1952, Secrétaire des Instances de La Banque Postale à la retraite ;

- Monsieur **Jean-Luc BRONSART** : propriétaire de 40 parts, demeurant à Saint-Brévin-les-Pins (44), né en 1955, investisseur immobilier, bailleur privé, membre et Président de plusieurs Conseil de Surveillance de SCPI ;

- Monsieur **Yves CHAZELLE**, propriétaire de 123 parts, demeurant à Saint-Priest-Sous-Aix (87), né en 1945, expert-comptable et commissaire aux comptes à la retraite ;

- **CONGRÉGATION SCEURS DE SAINT-JOSEPH**, représenté par Monsieur Renaud AIMARD, propriétaire de 879 parts, 92 rue Saint-François de Sales - 73000 Chambéry ;

- Monsieur **Jean-Claude FINEL**, propriétaire de 81 parts, demeurant à Crosne (91), né en 1956, Responsable juridique au Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer, membre sortant ;

- Monsieur **Jean-Pierre GUEULLE**, propriétaire de 10 parts, demeurant à Béthune (62), né en 1953, Responsable du service contentieux du Groupe Orange à la retraite ;

- Monsieur **Hubert MARTINIER**, propriétaire de 91 parts, demeurant à Chambéry (73), né en 1952, Conseiller patrimonial indépendant à la retraite, membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI, membre sortant ;

- **MENHIR AEDIFICIUM**, société civile représentée par Madame Véronique DUVEAU, propriétaire de 38 parts, 3 rue Duguesclin - 94240 L'Haÿ-les-Roses ;

- Monsieur **Johny MIROUX**, propriétaire de 4 parts, demeurant à Mulhouse (68), né en 1949, Directeur comptable et financier EDF Est à la retraite ;

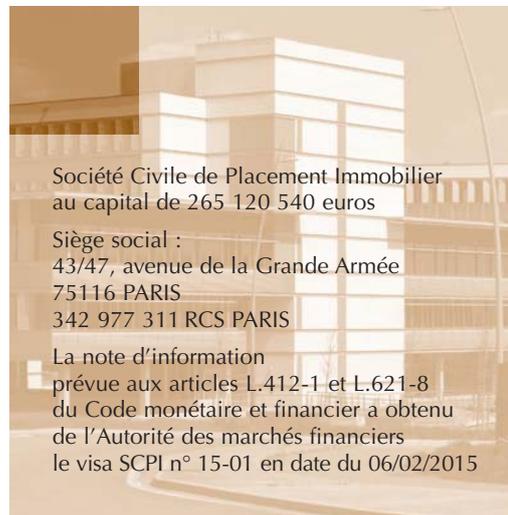
- Monsieur **Sébastien PERIGNON**, propriétaire de 58 parts, demeurant à Nice (06), né en 1978, conseiller en gestion de patrimoine puis gestionnaire de fortune dans une banque patrimoniale ;

- Monsieur **Thierry UNAL**, propriétaire de 26 parts, demeurant à Asnières-sur-Seine (92), né en 1964, propriétaire bailleur, investisseur privé et gérant de patrimoine ;

- Monsieur **Thierry VIAROUGE**, propriétaire de 142 parts, demeurant à Draveil (91), né en 1965, Interbank relationships department à La Banque Postale ;

Septième 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.



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 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:
 Principles for
Responsible
Investment

