



SCPI  
CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

# RAPPORT ANNUEL 2014



CILOGER  
■



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

## Société de Gestion CILOGER ■

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros

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

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

### Directoire

**Président** : Madame Isabelle ROSSIGNOL

**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT

**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD

**Vice-président** : Monsieur Daniel ROY

**Membres du Conseil** :

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Didier ORENS

Madame Elisabeth SABBAAH

BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),

représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT

CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT

GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Julien CARMONA

SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

---

## SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ■

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Philippe ABEL

**Membres du Conseil** :

Monsieur Olivier BLICQ

Monsieur Jean-Claude FINEL

Monsieur André GAMBRELLE

Monsieur Hubert MARTINIER

Monsieur Jean-Paul MULLER

Monsieur Michel ROUGERIE

HSBC ASSURANCES VIE, représentée par Madame Isabelle ROUGER

SCI AVIP SCPI SÉLECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

### Commissaires aux comptes

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

**Suppléant** : Cabinet BEAS

### Expert externe en évaluation immobilière

FONCIER EXPERTISE

### Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

---

## Sommaire ■

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial

page 1

Les données essentielles

page 3

Le patrimoine immobilier

page 4

Les résultats et la distribution

page 9

Le marché des parts

page 10

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

page 12

L'annexe aux comptes annuels

page 15

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers

page 22

ORGANISATION DU DISPOSITIF  
DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE  
DE CILOGER

page 23

RAPPORT  
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 24

RAPPORTS  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 25

Le rapport spécial

page 26

LES RÉOLUTIONS

page 27



## 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 2014.

- L'année 2014 s'est conclue sur une croissance très faible, autour de 0,4%, donc encore destructrice nette d'emplois. Quant à 2015, le gouvernement envisage une croissance d'1%, avec des incertitudes sur les exportations. La baisse inattendue des cours du pétrole devrait toutefois donner, si elle est confirmée, une bouffée d'oxygène à l'économie, indirectement avec une baisse des coûts de production et directement aux ménages grâce à la baisse du poste « Chauffage - carburant ». Cette évolution contribue toutefois à la crise économique en Russie, ce qui risque de pénaliser les exportations françaises.

24 milliards d'euros de transactions ont été enregistrés en immobilier tertiaire banalisé au cours de l'année 2014, soit une hausse de 57% par rapport à 2013 et un total bien supérieur à la moyenne des dix dernières années (13 milliards d'euros). Les transactions de bureaux représentent 14,4 milliards d'euros sur la période soit 57% du volume investi.

L'immobilier continuant d'offrir un couple rentabilité/volatilité imbattable par rapport aux autres placements notamment les obligations d'état, l'activité sur le marché de l'investissement est soutenue et la compétition est forte entre les différents acteurs du marché.

Les investisseurs étrangers sont très présents sur les grosses opérations (environ la moitié du volume) et on note le retour en force des investisseurs anglo-saxons.

Ainsi, les taux de capitalisation ont connu une compression depuis le début 2014 et cette tendance s'est confirmée tout au long de l'année. Le taux des meilleurs actifs (dits « prime ») se situe autour de 4%.

L'Ile-de-France reste de très loin le marché phare en concentrant 72% des investissements.

En matière de gestion immobilière, avec 2 118 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2014, le marché des bureaux franciliens affiche une hausse de 13% comparativement à 2013. Néanmoins, la moyenne décennale (2,3 millions de m<sup>2</sup>) n'est pas atteinte. Les créneaux les plus dynamiques sont les grandes surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (+ 24%).

Dans un contexte de raréfaction des surfaces neuves, le loyer « prime » parisien s'est redressé (autour de 790 €/m<sup>2</sup>/an). Paris est le secteur qui résiste le mieux dans la mesure où l'offre disponible est faible. A contrario, de nouvelles corrections sur les valeurs locatives pourraient être enregistrées sur les secteurs où le stock disponible continue à croître (libérations de locaux ou production

non commercialisée). C'est le cas sur des secteurs comme le Croissant Ouest (- 9%), la Boucle Sud (- 10%) ou le secteur péri-Défense (- 12%). Ainsi, le loyer moyen de seconde main en Ile-de-France est d'environ 300 €/m<sup>2</sup>, en légère baisse par rapport à la fin 2013.

Par ailleurs, d'une manière générale, les mesures d'accompagnement restent systématiques et significatives. Elles représentent entre 15 et 30% de la valeur faciale du loyer selon les secteurs.

L'offre immédiate de bureaux, déjà en forte augmentation en 2013 (+ 9%), a encore augmenté en 2014 pour dépasser le cap symbolique des 4 millions de m<sup>2</sup> disponibles en Ile-de-France, pour un taux de vacance de 7,6%. Selon les marchés, ce taux de vacance varie dans une fourchette très large : de 5% à Paris et en Deuxième Couronne à près de 12% à La Défense, 13% dans le Croissant Ouest et près de 20% dans la Boucle Nord.

Les livraisons de bureaux en Ile-de-France ont dépassé 815 000 m<sup>2</sup> en 2014, un chiffre en hausse de 8% par rapport aux 759 000 m<sup>2</sup> achevés en 2013. Elles devraient approcher 1,1 million de m<sup>2</sup> en 2015, en progression de 35% par rapport à 2014. Les deux tiers de ces surfaces sont déjà précommercialisées ; il ne reste donc que 400 000 m<sup>2</sup> à placer, essentiellement dans le Croissant Ouest (160 000 m<sup>2</sup>) et à Paris (140 000 m<sup>2</sup>).

- L'investissement en commerces en 2014 atteint un quasi-record à 7,7 milliards d'euros, soit 32% de l'investissement total en immobilier d'entreprise. Ce fort volume, impulsé par quelques « méga-transactions », la vente du centre Beaugrenelle pour 710 millions d'euros par exemple, ne doit pas faire oublier la difficulté d'acquérir des actifs commerciaux de qualité dans un environnement où la compétition est forte entre les différents acteurs du marché. Corolaire, les taux de rendement continuent de se contracter sur les meilleurs sites, à la fois pour les centres commerciaux, pieds d'immeubles et même pour les actifs de périphérie. Ainsi, en Ile-de-France, plusieurs opérations de périphérie se sont échangées sur des bases comprises entre 5,25% et 5,50%.

Le marché devrait cependant rester soutenu avec un appétit toujours fort sur les rues n°1 à Paris et les centres commerciaux historiquement implantés.

Si les parcs secondaires ou de taille intermédiaire sont en perte de vitesse, les parcs à dimension régionale profitent au contraire de la crise et de l'image-prix positive qui leur est attachée. Les enseignes spécialistes de ce type de zone y ouvrent de nouveaux magasins, avec des rythmes de croissance parfois impressionnants à l'instar du déstockeur Stokomani.





## ÉDITORIAL ■

Toutefois, la production de commerce de périphérie a baissé de 43% entre 2013 et 2014 avec seulement 2 projets de plus de 20 000 m<sup>2</sup> contre 8 en 2013.

Fait notable, les frontières entre centres commerciaux et parcs commerciaux (retail-park) s'estompent. Des enseignes qui ne se développent habituellement qu'en centre-ville et centres commerciaux se développent désormais aussi en parcs commerciaux.

- D'une manière générale, concernant le marché locatif, la loi ACTPE dite « Pinel » publiée en juin 2014 a impacté le régime des baux commerciaux (bureaux, commerces et activités) à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014. Elle tend à accorder de nouvelles protections aux locataires dans le cadre des baux commerciaux, en s'inspirant des dispositions des baux d'habitation.

Parmi les mesures emblématiques figurent notamment une indexation des loyers à l'Indice des loyers commerciaux (ILC) qui devient l'indice obligatoire, un plafonnement des loyers lors du renouvellement à l'expiration du bail, un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes revenant aux locataires, et enfin un droit de préemption du locataire en cas de vente du local commercial.

Il faudra être attentif aux différentes mesures qui devraient entraîner pour votre SCPI des distorsions entre les baux conclus ou renouvelés avant le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et les baux conclus ou renouvelés après cette date.

Elles devraient en effet rendre le travail de gestion immobilière encore plus complexe, et pourraient avoir, au fil du temps, une incidence sur les revenus et les charges.

- L'année 2014 marque un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013.

Les SCPI d'immobilier d'entreprise enregistrent un montant de collecte nette de 2,93 milliards d'euros (+ 16,6% par rapport à 2013). Elles offrent un niveau de distribution moyen de 5,08%, remarquable dans le contexte économique, après 5,15% en 2013 et 5,20% en 2012. Cette diminution s'explique d'une part par une contraction modérée des revenus distribués (- 0,81%) et une légère progression du prix moyen des parts (+ 0,54%).

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+ 10%) grâce aux SCPI Duflo, de Déficit foncier ou Malraux.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité relativement similaire avec 543 millions d'euros échangés (+ 4% par rapport à 2013 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 10% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 32,92 milliards d'euros. Pour mémoire, cette capitalisation était de 11,5 milliards d'euros il y a 10 ans.

- Eu égard à l'environnement, les performances de votre SCPI méritent d'être soulignées.

- En 2014, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a ouvert son capital pour la première fois depuis 20 ans.

L'augmentation de capital, ouverte le 16 janvier 2014 a été clôturée par anticipation le 23 décembre 2014, l'objectif de collecte ayant été atteint. Dans ce cadre, 96 563 parts ont été souscrites représentant un montant total de 84,49 M€.

- Ainsi, au 31 décembre 2014, votre SCPI totalise un montant de capitaux collectés de 280,51 M€. A cette même date, l'expertise immobilière annuelle valorise le patrimoine immobilier à 362,7 M€.

Toutefois, le travail sur le renouvellement et le développement du patrimoine dans une optique qualitative et pour sécuriser les revenus de demain, n'est pas achevé. Afin de poursuivre cette stratégie, une nouvelle augmentation de capital sera opérée à compter du mois de février 2015.

- Trois investissements de qualité en immobilier de bureaux ont été négociés durant l'exercice pour un montant avoisinant 100 millions d'euros. Ils participent au renouvellement du patrimoine de la SCPI avec des emplacements à potentiel et des locataires à la signature confirmée.

- Fruit du travail des équipes de gestion immobilière et de la stratégie d'arbitrages, le taux d'occupation financier résiste dans un marché difficile mais il a toutefois été impacté par la libération fin novembre d'une surface de 4 910 m<sup>2</sup> à Issy-les-Moulineaux. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 il s'établit à 88,05%.

- Le résultat de l'année est en progression de 5%. Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la distribution par part s'établit à 45,60 euros, en légère diminution par rapport à l'exercice 2013 (46,60 €). Par souci de prudence, afin de conforter les réserves de la SCPI, celles-ci ont progressé de 14% en montant. Elles représentent en fin d'exercice un peu plus de 5 mois de distribution courante.

- Sur le marché secondaire organisé, après une progression de 17% en 2013, le prix d'exécution a marqué une pause en 2014 en consolidant de 4%.

Ce faisant, il s'est aligné sur le prix de souscription de l'augmentation de capital en cours durant l'exercice. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une quasi-stabilité (- 0,36%).

- Le taux de distribution pour 2014 (distribution 2014/prix acheteur moyen 2014) s'élève en conséquence à 5,21%, taux nettement supérieur aux autres placements avec un profil de risque similaire.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité internes d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 9,77% sur cinq ans, 8,07% sur dix ans, et 12,05% sur quinze ans. Parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans seuls l'Or (11,2%) et les Foncières cotées (10,9%) offrent une performance sensiblement supérieure. Sur 15 ans, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est dépassée que par les Foncières cotées (13,2%).

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



# LES DONNÉES ESSENTIELLES ■ AU 31 DÉCEMBRE 2014

## Chiffres clés

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| - Année de création :    | 1987          |
| - Capital fermé depuis : | décembre 2014 |
| - Terme statutaire :     | 2086          |
| - Nombre d'associés :    | 18 210        |
| - Nombre de parts :      | 479 779       |

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| - Capital social :     | 220 698 340 € |
| - Capitaux propres :   | 312 599 086 € |
| - Capitaux collectés : | 280 508 633 € |

|                                                         |                              |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|
| - Dernier prix d'exécution (net vendeur) :              | 795,60 €                     |
| - Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais : | 419 806 625 €                |
| - Parts en attente de vente :                           | 0,16% des parts              |
| - Marché secondaire réalisé sur l'année :               | 9 156 parts pour 7 984 992 € |

## Patrimoine

|                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| - Nombre d'immeubles :                                          | 96         |
| - Nombre de baux :                                              | 261        |
| - Surface :                                                     | 160 602 m² |
| - Taux moyen annuel d'occupation financier :                    | 89,63%     |
| - Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2014 : | 88,05%     |
| - Taux moyen annuel d'occupation physique :                     | 86,57%     |
| - Taux d'occupation physique au 31/12 :                         | 85,34%     |

## Compte de résultat

|                                                |                                                                                          |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Produits de l'activité immobilière en 2014 : | 30 360 684 €                                                                             |
| - dont loyers :                                | 23 954 892 €                                                                             |
| - Résultat de l'exercice :                     | 19 798 094 €                                                                             |
|                                                | soit 48,46 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)                           |
| - Revenu distribué :                           | 18 628 444 €                                                                             |
|                                                | soit 45,60 € par part (pour un associé ayant jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2014) |

## Indicateurs de performance

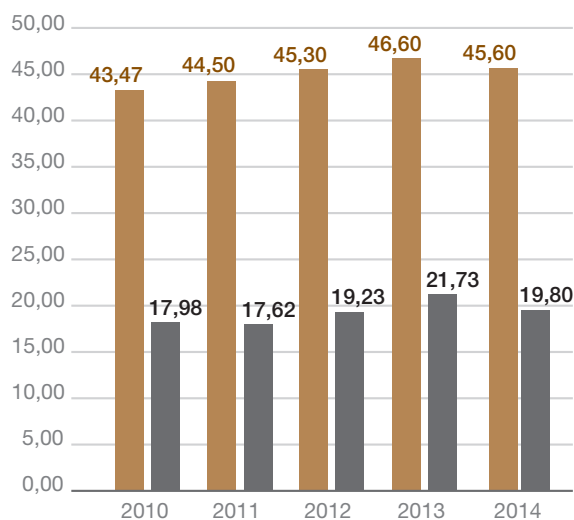
|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| - Taux de distribution/ valeur de marché 2014 :    | 5,21 % |
| - Variation du prix acquéreur moyen 2014 : -       | 0,36%  |
| - Taux de rentabilité interne 5 ans (2009-2014) :  | 9,77%  |
| - Taux de rentabilité interne 10 ans (2004-2014) : | 8,07%  |
| - Taux de rentabilité interne 15 ans (1999-2014) : | 12,05% |

## Valeurs significatives

| En euros                  | Global      | Par part |
|---------------------------|-------------|----------|
| Valeur comptable          | 312 599 086 | 651,55   |
| Valeur vénale / expertise | 362 700 222 | 755,97   |
| Valeur de réalisation     | 350 055 438 | 729,62   |
| Valeur de reconstitution  | 405 838 505 | 845,89   |

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

En euros depuis 5 ans



■ Distribution ■ Report à nouveau



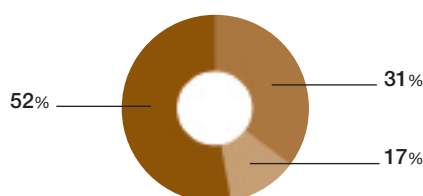
## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose au 31 décembre 2014 de 96 immeubles pour une superficie de 160 602 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 83% en Ile-de-France et 17% en province.

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de bureaux et de locaux d'activités à hauteur de 83% et de murs de commerces à hauteur de 17%.

### Répartition économique du patrimoine

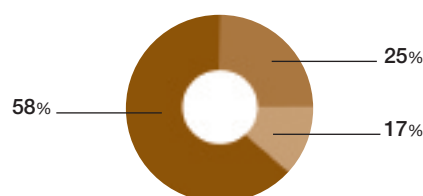
en % de la valeur vénale



|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ● Bureaux           | 188 180 000 €        |
| ● Activités/Bureaux | 112 375 400 €        |
| ● Commerces         | 62 144 822 €         |
| <b>TOTAL</b>        | <b>362 700 222 €</b> |

### Répartition géographique du patrimoine

en % de la valeur vénale



|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| ● Ile-de-France (hors Paris) | 210 814 822 €        |
| ● Paris                      | 88 870 400 €         |
| ● Province                   | 63 015 000 €         |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>362 700 222 €</b> |

## Evolution du patrimoine

### Les cessions

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2014.

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 finaliser durant l'exercice la cession de quatre lots vacants sur trois sites, avec des horizons d'améliorations limités, pour un prix de vente total de 2 300 000 euros.

• **Voisins-le-Bretonneux (78) : 19/25, avenue Dugay Trouin**

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

Deux lots vacants totalisant 404 m<sup>2</sup> ont été cédés durant l'exercice, pour un prix net vendeur global de 410 000 euros.

Les transactions font ressortir une plus-value comptable nette de 47 031 euros, soit + 13% par rapport au prix de revient (360 149 euros), après imputation d'un impôt

sur les plus-values de 1 410 euros.

Près de 80% de la surface d'origine a été cédée. La vente lot par lot sera poursuivie sur ce site, qui représente encore 428 m<sup>2</sup> partiellement vacants pour un prix de revient de 403 046 euros.

• **Toulouse (31) : Parc Technologique Basso Combo**

Il s'agit d'un ensemble de bureaux acquis en 1993, vacant depuis avril 2011. Un acte de vente a été signé le 29 avril 2014, pour un prix net vendeur de 1 500 000 euros. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 22 409 euros, soit + 1,5% par rapport au prix de revient (1 477 511 euros), sans imputation d'un impôt sur les plus-values.

• **Nîmes (30) : 4, rue du 11 novembre 1918**

Il s'agit d'un local commercial de 625 m<sup>2</sup> acquis en 2007 au sein d'un portefeuille et vacant depuis 2011. L'acte authentique de vente a été signé le 28 octobre 2014, pour un prix de 390 000 euros.

Cette cession fait ressortir une moins-value comptable de 494 152 euros, soit 56% par rapport au prix de revient (884 152 euros), mais elle permettra à terme d'économiser un montant de charges non récupérables.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Par ailleurs, concernant l'immeuble sis à Montigny-le-Bretonneux (78), ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, avec les autres copropriétaires de l'immeuble, a cédé à la municipalité une dalle de passage pour un montant de 93 500 euros. Cette cession fait ressortir une plus-value comptable de 6 645 euros sur laquelle s'impute un impôt sur les plus-values de 3 315 euros.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value comptable nette de 402 180 euros par rapport au prix de revient, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 4 725 euros et d'une commission d'arbitrage globale de 12 357 euros.

### Les acquisitions

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION était en situation de surinvestissement autorisé par l'Assemblée générale à hauteur de 7,76 millions d'euros. 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).

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de trois acquisitions pour un montant total de 98,3 millions d'euros actes en mains.

#### • Toulouse Blagnac (31) : Immeuble Osmose - ZAC Andromède

Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé au sein de la « ZAC Andromède », à seulement sept kilomètres du centre de Toulouse. Cette zone s'inscrit dans un projet qui vise à en faire l'un des éco-quartier les plus importants de France, où se côtoient espaces verts, logements, bureaux, commerces et services répondant à des objectifs de qualité de vie et de normes environnementales. L'actif est situé à 600 mètres d'une station de tramway desservant le centre-ville de Toulouse.

L'immeuble, livré en 2009, bénéficie d'un excellent niveau technique et du label « BREEAM in use » avec la note « Very good ». Développant une surface utile de 13 000 m<sup>2</sup>, il est intégralement loué à Airbus.

L'acquisition a été négociée pour un montant de 22 550 000 euros acte en mains, soit un taux de rendement net immobilier de 8%.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 22 mai 2014.

#### • Paris (75009) : 2/6, boulevard Poissonnière

Cet ensemble immobilier, situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement parisien face au cinéma Grand Rex, bénéficie d'un emplacement privilégié sur les Grands Boulevards.

Constitué de 3 immeubles totalisant une façade de 70 mètres, l'ensemble développe une surface de 5 600 m<sup>2</sup>. Les surfaces de bureaux en étages représentent les deux tiers des revenus locatifs. Trois des quatre commerces en pied d'immeuble sont loués à des enseignes nationales ou internationales.

L'acquisition a été négociée pour un montant de 51 950 000 euros acte en mains, soit un taux de rendement net immobilier de 4,43% révélateur de la qualité de l'emplacement.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 9 décembre 2014.

#### • Levallois-Perret (92) : 79, rue Baudin

Il s'agit d'un immeuble de bureaux acquis en indivision, dénommé « La Chocolaterie » et sis à Levallois-Perret (92), commune limitrophe de Paris.

L'immeuble, qui fait partie de l'héritage économique et historique de la ville, possède une architecture emblématique, et dispose d'une bonne visibilité et accessibilité en transports en commun. Il a été complètement restructuré en 2000 puis rénové entre 2010 et 2014. De conception intérieure efficace et lumineuse, l'actif développe une surface de près de 6 300 m<sup>2</sup> répartis entre huit locataires.

Le prix d'acquisition, de 47 615 000 euros acte en mains, représente pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION un investissement de 23,81 millions d'euros compte tenu de sa quote-part dans l'indivision (50%), et procure un taux de rendement net immobilier de 5%.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 16 décembre 2014.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### L'emploi des fonds

A la fin de l'exercice 2014, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est en situation de surinvestissement à hauteur de 25 826 307 euros.

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 (15 M€ maximum), et des emprunts (30 M€ maximum).

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

Durant l'exercice, le recours à la facilité de caisse n'a pas été utilisé et aucun emprunt n'a été contracté.

En euros

|                                                 | Total au 31/12/2013 | Durant l'année 2014 | Total au 31/12/2014 |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                          | <b>244 799 037</b>  | <b>84 492 625</b>   | <b>329 291 662</b>  |
| + Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles | - 4 387 972         | - 402 180           | - 4 790 152         |
| + Divers                                        | -                   | -                   | -                   |
| - Commissions de souscription                   | - 4 050 234         | - 6 561 275         | - 10 611 509        |
| - Achat d'immeubles                             | - 265 994 209       | - 93 977 813        | - 359 972 022       |
| + Vente d'immeubles                             | 28 266 402          | 2 778 562           | 31 044 964          |
| - Frais d'acquisition                           | - 6 382 461         | - 4 397 871         | - 10 780 332        |
| - Divers <sup>(1)</sup>                         | - 8 919             | -                   | - 8 919             |
| <b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>              | <b>- 7 758 356</b>  | <b>- 18 067 952</b> | <b>- 25 826 307</b> |

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

### 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 23 juin 2011, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), 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).





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

|                                                             |                    |                       |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| Coût historique des terrains et des constructions locatives | 328 927 057        |                       |                          |
| Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)                 | 362 700 222        |                       |                          |
| En euros                                                    | Valeur comptable   | Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
| - Valeur nette comptable des immeubles                      | 328 927 057        |                       |                          |
| - Provisions pour grosses réparations                       | - 3 683 187        | -                     | -                        |
| - Autres éléments d'actifs                                  | - 12 644 784       | - 12 644 784          | - 12 644 784             |
| - Valeur des immeubles (expertises) hors droits             |                    | 362 700 222           |                          |
| - Valeur des immeubles (expertises) droits inclus           |                    |                       | 387 030 805              |
| - Commission de souscription théorique                      |                    |                       | 31 452 484               |
| <b>TOTAL GLOBAL</b>                                         | <b>312 599 086</b> | <b>350 055 438</b>    | <b>405 838 505</b>       |
| <b>NOMBRE DE PARTS</b>                                      | <b>479 779</b>     | <b>479 779</b>        | <b>479 779</b>           |
| <b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>                     | <b>651,55</b>      | <b>729,62</b>         | <b>845,89</b>            |

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

### Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2014

|                     | Prix de revient au 31/12/2014 en euros | Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros | Variation Expertise/ prix de revient en % | Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros | Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros | Variation hors droits 2014/2013 en % |
|---------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Bureaux             | 164 562 423                            | 179 930 000                                   | 9,34                                      | 192 087 640                                     | 148 455 000                                   | 21,20                                |
| Bureaux - Activités | 61 389 323                             | 69 195 000                                    | 12,72                                     | 73 948 595                                      | 71 150 000                                    | - 2,75                               |
| Bureaux - Commerces | 55 425 067                             | 56 520 400                                    | 1,98                                      | 60 024 665                                      | 8 550 000                                     | 561,06                               |
| Commerces           | 47 550 246                             | 57 054 822                                    | 19,99                                     | 60 969 905                                      | 58 995 360                                    | - 3,29                               |
| <b>TOTAUX</b>       | <b>328 927 057</b>                     | <b>362 700 222</b>                            | <b>10,27</b>                              | <b>387 030 805</b>                              | <b>287 150 360</b>                            | <b>26,31</b>                         |

En intégrant les investissements et les cessions de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 26%. A périmètre constant la variation est de - 5,3%.

Au 31 décembre 2014, les valeurs d'expertise hors droits (valeur vénale) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, compte tenu des opérations de l'année, sont respectivement supérieures de 10% et 18% à leur prix de revient.

### La gestion immobilière

L'année 2014 présente un solde négatif de relocations d'environ 6 000 m<sup>2</sup> hors cessions (1 000 m<sup>2</sup>) et renouvellements (4 000 m<sup>2</sup>), ce qui entraîne un léger recul du taux d'occupation physique à 85,34% au 31 décembre 2014 contre 85,83% au 31 décembre 2013. Compte tenu des congés reçus au cours de l'exercice, et notamment sur un immeuble de près de 5 000 m<sup>2</sup>, le taux d'occupation financier du dernier trimestre s'établit en baisse à 88,05% contre 90,64% en début d'année.

#### Locations et libérations

Le marché locatif de l'année 2014 a été marqué par des utilisateurs se montrant toujours aussi prudents, dans un environnement économique morose, et ce malgré des mesures d'accompagnement toujours plus importantes. Ils n'hésitent pas à comparer de nombreux immeubles avant de prendre une décision, quitte à renégocier leurs baux en cours.

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 160 602 m<sup>2</sup> contre 141 302 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2013 (+ 14%).





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Si l'activité locative de l'année 2014 fait ressortir un solde négatif de 6 029 m<sup>2</sup> entre les libérations (9 012 m<sup>2</sup>), et les relocations (2 983 m<sup>2</sup>), ce sont environ 8 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations parfois longues et difficiles. Ainsi ont été concrétisés près de 3 000 m<sup>2</sup> de relocations, 4 000 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 1 000 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles vacants.

Les départs, qui ont concerné 21 baux pour une surface moyenne de 430 m<sup>2</sup>, sont concentrés à près de 55% sur un seul site.

Il s'agit de l'immeuble de bureaux Axe Seine à Issy-les-Moulineaux, représentant 4 910 m<sup>2</sup> libérés à la fin du mois de novembre, le locataire ayant choisi de se positionner sur un immeuble restructuré à proximité immédiate du site. Ce mouvement, qui se traduit par un impact significatif sur le taux d'occupation, illustre la pertinence de la stratégie conduite par la SCPI : ouvrir son capital pour se développer dans une optique qualitative, rajeunir globalement son patrimoine et sécuriser par là-même les revenus futurs.

Six autres sites représentent 35% des départs : 1 143 m<sup>2</sup> de bureaux à Issy-les-Moulineaux Le Diderot, 770 m<sup>2</sup> de bureaux à Rueil-Malmaison Colonnades, 361 m<sup>2</sup> de bureaux à Nantes, 310 m<sup>2</sup> de bureaux Issy-les-Moulineaux Sainte-Lucie, 306 m<sup>2</sup> à Lyon Audibert et 250 m<sup>2</sup> de bureaux à Gentilly.

Parallèlement, les prises à bail, qui ont concerné 16 locataires, pour une surface moyenne de 186 m<sup>2</sup>, sont concentrées à 71% sur quatre sites.

Les opérations les plus significatives ont concerné 695 m<sup>2</sup> de bureaux à Nanterre en 3 lots, 518 m<sup>2</sup> de bureaux à Issy-les-Moulineaux, 464 m<sup>2</sup> de bureaux à Nantes et 443 m<sup>2</sup> de bureaux en 2 lots à Lyon.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 3 997 m<sup>2</sup> répartis sur 5 sites (dont 2 422 m<sup>2</sup> à Saint-Ouen).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2014 s'établissent à 23 540 m<sup>2</sup>, en hausse par rapport à l'année précédente (20 025 m<sup>2</sup>), compte tenu du congé de l'immeuble Axe-Seine.

Les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> vacantes au 31 décembre 2014 restent concentrées sur quatre actifs : Issy-les-Moulineaux (4 910 m<sup>2</sup>), Montigny-Le-Bretonneux (2 650 m<sup>2</sup> d'activités-bureaux), Rueil-Malmaison (1 616 m<sup>2</sup> de bureaux), Villeurbanne (1 227 m<sup>2</sup> de bureaux-activités). Trois de ces actifs sont à la vente.

### Les taux d'occupation financier et physique

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. Ce taux

est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Il s'établit en diminution, à 88,05% au quatrième trimestre 2014, contre 90,64% au quatrième trimestre 2013. En moyenne sur l'année, il se contracte légèrement, à 89,63% contre 90,25% l'année précédente.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il est en moyenne de 86,57% sur l'exercice, contre 86,35% l'année précédente.

De date à date, au 31 décembre 2014, il s'établit à 85,34%, relativement stable par rapport au 31 décembre 2013 (85,83%).

### Les travaux

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

Ainsi, au cours de l'année 2014, près de 1,7 million d'euros de travaux de toiture, ravalement, climatisation, conformité ascenseurs, et de rénovation ont été réalisés.

Les principaux travaux, supérieurs unitairement à 100 000 euros sont les suivants :

- 350 K€ à Paris rue Froidevaux : travaux de climatisation
- 276 K€ à Noisy-le-Grand : remplacement du groupe froid
- 160 K€ à Saint-Denis Axial : travaux de rénovation de l'étanchéité de la toiture
- 100 K€ à Nanterre Peupliers : rénovation des parties privatives.

### Les contentieux

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 285 911 euros. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 311 640 euros, le solde net de l'exercice 2014 est un produit de 25 729 euros.

Le dossier Comareg a fait l'objet d'un recours en Cassation de la part des liquidateurs. La Cour de Cassation a cassé l'arrêt qui validait en partie les saisies pratiquées, et a remis les parties au niveau de la Cour d'Appel. Des conclusions ont de nouveau été déposées.

### Les perspectives

Le renouvellement du parc immobilier de la SCPI passera par des futurs investissements associés à des arbitrages de sites devenus compliqués à recommercialiser dans des conditions satisfaisantes compte tenu de nouvelles normes, réglementations, et exigences des utilisateurs tant en termes de travaux que de mesures d'accompagnement.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

**Le résultat de l'année est en progression de 5%. Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la distribution par part s'établit à 45,60 euros, en légère diminution par rapport à l'exercice 2013 (46,60 euros). Toutefois, par souci de prudence, les réserves de la SCPI ont été confortées de 14% en montant. Elles représentent en fin d'exercice un peu plus de 5 mois de distribution courante..**

Le résultat de l'année s'élève à 19 798 094 euros, en progression de 5% par rapport à l'exercice précédent, les produits de l'activité immobilière augmentant de 2%. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2014 (au deux-tiers en décembre) auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2015.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 11,40 euros, inchangé depuis le troisième trimestre 2012.

Au total, le revenu distribué en 2014 est de 45,60 euros, à rapprocher d'un résultat par part de 48,46 euros. Il est toutefois en diminution de 2% par rapport à l'exercice précédent, l'année 2014 n'ayant pas fait l'objet d'une distribution complémentaire (1,00 euro par part en 2013). Dans un marché locatif difficile, il a en effet été décidé de conforter le report à nouveau (réserves) de votre SCPI pour lisser les distributions futures.

Depuis l'exercice 2010, le revenu annuel distribué reste en progression de près de 5%.

Ainsi, au 31 décembre 2014, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 9 498 335 euros, soit 19,80 euros par part émise au 31 décembre 2014.

Il a ainsi été renforcé en valeur absolue de 1,17 million d'euros (+ 14%), et il représente 5,2 mois de distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (874,75 euros sur l'exercice), une légère variation négative de 0,36% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2013. Le prix d'achat moyen de l'exercice est quasiment en ligne

avec le prix de souscription de l'augmentation de capital. Sur cinq ans, soit depuis la fin de l'année 2009, l'analyse du prix moyen d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION fait ressortir une évolution positive de 42% (+ 38% sur une période de 10 ans).

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

Conséquence de la diminution des revenus mis en distribution, le taux 2014 de distribution sur la valeur de marché (DVM) diminue à 5,21% (5,31% en 2013), en restant toutefois très attractif eu égard au contexte.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2014/prix acquéreur au 31/12/2014) s'établit également à 5,21%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité internes d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, s'établissent à 9,77% sur cinq ans, 8,07% sur dix ans, 12,05% sur quinze ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2014.

Le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : SCPI d'entreprise (9,9%), l'Or (7,9%), Sicav obligataires (4,4%), Livret A (2,4%), Sicav monétaires (2%) ou actions françaises (1,6%). Seules les Foncières cotées (13,2%) offrent une performance supérieure.

Sur 10 ans, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est dépassée que par l'Or (11,2%) et les Foncières cotées (10,9%), et est en ligne avec l'ensemble des SCPI (8,2%). Sur 5 ans, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est dépassée que par les Foncières cotées (11,7%).

Ces comparaisons sont de plus à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

*(Sources : Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière).*

## L'évolution du prix de la part

En euros

|      | Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier | Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1) | Prix acquéreur moyen de l'année (2) | Taux de distribution sur valeur de marché en % (3) | Report à nouveau cumulé par part |
|------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| 2010 | 670,76                                    | 43,47                                                      | 756,20                              | 5,75%                                              | 17,98                            |
| 2011 | 809,31                                    | 44,50                                                      | 806,04                              | 5,52%                                              | 17,62                            |
| 2012 | 763,12                                    | 45,30                                                      | 753,34                              | 6,01%                                              | 19,23                            |
| 2013 | 781,00                                    | 46,60                                                      | 877,89                              | 5,31%                                              | 21,73                            |
| 2014 | 912,67                                    | 45,60                                                      | 874,75                              | 5,21%                                              | 19,80                            |

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

Avant prélèvement à la source sur les loyers anglais (jusqu'à l'exercice 2010 inclus).

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

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



## LE MARCHÉ DES PARTS ■

### L'activité du marché primaire

**Témoignage de l'attractivité de votre SCPI, l'augmentation de capital ouverte le 16 janvier 2014 pour un montant à collecter de 64 999 375 euros a été augmentée de 30% en octobre 2014 et clôturée par anticipation le 23 décembre 2014.**

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

La première augmentation de capital d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION depuis 20 ans a ainsi été ouverte le 16 janvier 2014. Elle portait sur 74 285 parts à souscrire au prix de 875 euros, soit un montant en nominal de 34 171 100 euros et des capitaux à collecter (nominal + prime d'émission) de 64 999 375 euros. La date de clôture de l'augmentation de capital était fixée au 31 décembre 2014, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

Utilisant les pouvoirs conférés par les statuts, la société de gestion a décidé le 27 octobre 2014 de majorer le montant de l'augmentation de capital en cours dans la limite de 30% de celle-ci, par l'émission de 22 285 parts supplémentaires dans des conditions identiques.

L'augmentation de capital a été clôturée par anticipation le 23 décembre 2014, l'objectif de collecte ayant été atteint. Dans ce cadre, 96 563 parts ont été souscrites représentant un montant total de 84 492 625 euros.

A l'issue de l'augmentation de capital, clôturée par anticipation le 23 décembre 2014, le nombre total de parts émises est de 479 779, pour un capital social de 220 698 340 euros et des capitaux collectés de 280 508 633 euros.

Le capital est réparti entre 18 210 associés, pour un portefeuille moyen, qui avoisine 23 000 euros (26 parts) au prix de souscription de 875 euros (inchangé durant l'exercice).

### 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 31/12/2009            | Société fermée        | 383 216                            | 176 279 360              | 196 016 008                                     |
| Au 31/12/2010            | Société fermée        | 383 216                            | 176 279 360              | 196 016 008                                     |
| Au 31/12/2011            | Société fermée        | 383 216                            | 176 279 360              | 196 016 008                                     |
| Au 31/12/2012            | Société fermée        | 383 216                            | 176 279 360              | 196 016 008                                     |
| Au 31/12/2013            | Société fermée        | 383 216                            | 176 279 360              | 196 016 008                                     |
| <b>Au 31/12/2014 (*)</b> | <b>Société fermée</b> | <b>479 779</b>                     | <b>220 698 340</b>       | <b>280 508 633</b>                              |

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

### L'évolution du capital

Lors de la fusion du 28 juin 2002, PIERRE ECUREUIL a absorbé les Sociétés PIERRE POSTE et COMPTAPIERRE avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2002. La SCPI fusionnée porte le nom d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

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

| En 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) |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 2010        | 176 279 360                         | -                                                                               | 383 216                  | 16 755                     | -                                                                                                                | 809,31                      |
| 2011        | 176 279 360                         | -                                                                               | 383 216                  | 16 538                     | -                                                                                                                | 763,12                      |
| 2012        | 176 279 360                         | -                                                                               | 383 216                  | 16 308                     | -                                                                                                                | 781,00                      |
| 2013        | 176 279 360                         | -                                                                               | 383 216                  | 16 098                     | -                                                                                                                | 912,67                      |
| <b>2014</b> | <b>220 698 340</b>                  | <b>84 492 625</b>                                                               | <b>479 779</b>           | <b>18 210</b>              | <b>6 561 275</b>                                                                                                 | <b>875,00</b>               |

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



# LE MARCHÉ DES PARTS ■

## L'activité du marché secondaire

**Après une progression de 17% en 2013, le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a marqué une pause en 2014 en consolidant de 4%. Mais ce faisant, il s'est aligné sur le prix de souscription de l'augmentation de capital en cours durant l'exercice. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une quasi-stabilité (- 0,36%).**

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées progresse significativement de 17% par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 7 829 parts à 9 156.

En termes de montants de transactions, la tendance est également haussière, passant de 6 873 005 euros à 7 984 992 euros. La légère diminution en moyenne du prix fait cependant évoluer le pourcentage dans des proportions un peu inférieures, à 16%.

Le rapport ventes/achats, qui s'établissait à 0,5 sur l'ensemble de l'année 2013, est de 3,5 sur l'exercice (3,5 parts à la vente pour 1 l'achat).

Durant les trois premiers trimestres ce rapport était de 4, impacté par un courant acheteur affaibli, l'augmentation de capital en cours captant une partie des acquéreurs, et une augmentation du nombre de part en vente (2 800 parts par mois en moyenne contre 960 en 2013). De fait, pour les trois premiers trimestres le nombre de parts échangées s'est contracté de 24% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Durant le quatrième trimestre 2014, les acquéreurs étant nettement plus présents à l'approche de la clôture de l'augmentation de capital, la tendance s'est inversée avec un rapport ventes/achats qui s'est fixé à 2. Ce trimestre représente ainsi près de la moitié des échanges de l'année.

Le prix d'exécution s'établit en fin d'exercice à 795,60 € (875,00 € prix acquéreur), en diminution de 4% par rapport à son niveau de décembre 2013, mais aligné sur le prix de souscription de l'augmentation de capital. Il est resté proche ou égal à ce niveau tout au long des confrontations de l'année.

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 9% par rapport à la valeur de réalisation 2014 (729,62 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une surcote de 3% par rapport à la valeur de reconstitution 2014 (845,89 euros par part).

Le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste très modéré et ne représente que 0,16% des parts en circulation au 31 décembre 2014, à comparer avec une moyenne nationale qui s'établit à 0,24%.

Le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de parts de 2,39%. Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,91%, identique à celui calculé à l'échelon national pour l'ensemble des SCPI de murs de bureaux.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 4 parts ont été échangées (2 transactions).

## L'évolution des conditions de cessions ou de retrait

En euros

|      | Nombre<br>de parts cédées | % par rapport<br>au nombre de parts<br>total en circulation<br>au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes<br>de cessions<br>en suspens (1) | Rémunération<br>de la Société de<br>Gestion sur les<br>cessions en € HT |
|------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2010 | 8 596                     | 2,24%                                                                                     | 921                                       | 266 332                                                                 |
| 2011 | 8 301                     | 2,17%                                                                                     | 2 261                                     | 303 563                                                                 |
| 2012 | 16 892                    | 4,41%                                                                                     | 593                                       | 415 277                                                                 |
| 2013 | 7 829                     | 2,04%                                                                                     | 1 120                                     | 298 521                                                                 |
| 2014 | 9 160                     | 2,39%                                                                                     | 790                                       | 333 323                                                                 |

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

|                                                        | 31/12/2014              |                     | 31/12/2013              |                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|                                                        | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                          |                         |                     |                         |                     |
| <b>Immobilisations locatives</b>                       |                         |                     |                         |                     |
| Terrains et constructions locatives                    | 328 927 057             | 362 700 222         | 237 727 806             | 287 150 360         |
| Immobilisations en cours                               | -                       | -                   | -                       | -                   |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>      |                         |                     |                         |                     |
| Commissions de souscription                            | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Frais de recherche                                     | -                       | -                   | -                       | -                   |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives      | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Autres frais d'acquisition des immeubles               | -                       | -                   | -                       | -                   |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>     |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations        | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - 3 683 187             | -                   | - 4 446 090             | -                   |
| Autres provisions pour risques et charges              | -                       | -                   | - 196 500               | - 196 500           |
| <b>TOTAL I</b>                                         | <b>325 243 870</b>      | <b>362 700 222</b>  | <b>233 085 216</b>      | <b>286 953 860</b>  |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>         |                         |                     |                         |                     |
| <b>Actifs immobilisés</b>                              |                         |                     |                         |                     |
| Associés capital souscrit non appelé                   | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Immobilisations incorporelles                          | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Immobilisations corporelles d'exploitation             | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Immobilisations financières                            | 1 365 297               | 1 365 297           | 195 608                 | 195 608             |
| <b>Créances</b>                                        |                         |                     |                         |                     |
| Locataires et créances rattachées                      | 3 605 762               | 3 605 762           | 2 448 603               | 2 448 603           |
| Autres créances                                        | 32 894 215              | 32 894 215          | 32 159 411              | 32 159 411          |
| Provisions pour dépréciation des créances              | - 1 740 542             | - 1 740 542         | - 1 766 270             | - 1 766 270         |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>          |                         |                     |                         |                     |
| Titres de créances négociables                         | -                       | -                   | 17 500 000              | 17 500 000          |
| Fonds de remboursement                                 | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Autres disponibilités                                  | 3 051 848               | 3 051 848           | 1 720 135               | 1 720 135           |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>    |                         |                     |                         |                     |
| <b>Dettes</b>                                          |                         |                     |                         |                     |
| Dettes financières                                     | - 5 641 339             | - 5 641 339         | - 4 718 871             | - 4 718 871         |
| Dettes d'exploitation                                  | - 45 693 202            | - 45 693 202        | - 42 162 910            | - 42 162 910        |
| Dettes diverses                                        | -                       | -                   | -                       | -                   |
| <b>TOTAL II</b>                                        | <b>- 12 589 307</b>     | <b>- 12 589 307</b> | <b>5 375 706</b>        | <b>5 375 706</b>    |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>       |                         |                     |                         |                     |
| Charges constatées d'avance                            | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices             | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Produits constatés d'avance                            | - 55 477                | - 55 477            | - 162 786               | - 162 786           |
| <b>TOTAL III</b>                                       | <b>- 55 477</b>         | <b>- 55 477</b>     | <b>- 162 786</b>        | <b>- 162 786</b>    |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                     | <b>312 599 086</b>      |                     | <b>238 298 137</b>      |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                    |                         | <b>350 055 438</b>  |                         | <b>292 166 780</b>  |



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

### La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

|                                                             | Situation<br>d'ouverture<br>au 01/01/2014 | Affectation<br>du résultat<br>N -1 | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture<br>au 31/12/2014 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| <b>Capital</b>                                              |                                           |                                    |                      |                                          |
| Capital souscrit                                            | 176 279 360                               | -                                  | 44 418 980           | 220 698 340                              |
| Capital en cours de souscription                            | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>                       |                                           |                                    |                      |                                          |
| Primes d'émission                                           | 19 736 648                                | -                                  | 40 073 645           | 59 810 293                               |
| Primes d'émission en cours de souscription                  | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| Prélèvements sur prime d'émission                           | - 10 441 614                              | -                                  | - 10 959 145         | - 21 400 759                             |
| Primes de fusion                                            | 29 726 902                                | -                                  | -                    | 29 726 902                               |
| <b>Ecarts d'évaluation</b>                                  |                                           |                                    |                      |                                          |
| Ecart de réévaluation                                       | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| <b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>        | - 4 387 972                               | -                                  | - 402 180            | - 4 790 152                              |
| Réserves indisponibles                                      | 19 056 127                                | -                                  | -                    | 19 056 127                               |
| Report à nouveau                                            | 7 369 382                                 | 959 303                            | -                    | 8 328 685                                |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                               |                                           |                                    |                      |                                          |
| Résultat de l'exercice                                      | -                                         | -                                  | 19 798 094           | 19 798 094                               |
| Acomptes sur distribution (1)                               | -                                         | -                                  | - 18 628 444         | - 18 628 444                             |
| Résultat de l'exercice précédent                            | 18 817 169                                | - 18 817 169                       | -                    | -                                        |
| Acomptes sur distribution de l'exercice précédent           | - 17 857 866                              | 17 857 866                         | -                    | -                                        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                        | <b>238 298 137</b>                        | <b>-</b>                           | <b>74 300 949</b>    | <b>312 599 086</b>                       |

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

### Compte de résultat au 31 décembre 2014

#### Produits

En euros

|                                           | 31/12/2014      |                   | 31/12/2013      |                   |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                                           | Totaux partiels | Net               | Totaux partiels | Net               |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b> |                 | <b>31 478 106</b> |                 | <b>30 921 421</b> |
| Produits de l'activité immobilière        | 30 360 684      |                   | 29 697 926      |                   |
| - Loyers                                  | 23 954 892      |                   | 23 497 754      |                   |
| - Charges facturées                       | 6 405 792       |                   | 6 200 172       |                   |
| Produits des activités annexes            | 1 117 421       |                   | 1 223 495       |                   |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>     |                 | <b>12 563 856</b> |                 | <b>1 696 501</b>  |
| Reprises d'amortissements d'exploitation  | -               |                   | -               |                   |
| Reprises de provisions d'exploitation     |                 |                   |                 |                   |
| - Provisions pour créances douteuses      | 311 639         |                   | 534 469         |                   |
| - Provisions pour grosses réparations     | 1 280 703       |                   | 1 087 992       |                   |
| - Provisions pour risques et charges      | -               |                   | 20 000          |                   |
| Transfert de charges d'exploitation       | 10 971 503      |                   | 36 510          |                   |
| Transfert de charges à répartir           | -               |                   | -               |                   |
| Autres produits                           | 11              |                   | 17 531          |                   |
| <b>Produits financiers</b>                |                 | <b>120 769</b>    |                 | <b>50 118</b>     |
| <b>Produits exceptionnels</b>             |                 | <b>88 217</b>     |                 | <b>222 609</b>    |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                 |                 | <b>44 250 948</b> |                 | <b>32 890 650</b> |
| Résultat de l'exercice (Perte)            |                 | -                 |                 | -                 |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                      |                 | <b>44 250 948</b> |                 | <b>32 890 650</b> |

#### Charges

En euros

|                                                | 31/12/2014      |                   | 31/12/2013      |                   |
|------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                                                | Totaux partiels | Net               | Totaux partiels | Net               |
| <b>Charges immobilières</b>                    |                 | <b>9 561 533</b>  |                 | <b>9 670 636</b>  |
| - Charges ayant leur contrepartie en produits  | 6 405 792       |                   | 6 200 172       |                   |
| - Charges d'entretien du patrimoine locatif    | 380 054         |                   | 594 964         |                   |
| - Grosses réparations                          | 1 280 703       |                   | 1 087 992       |                   |
| - Autres charges immobilières non récupérables | 1 494 984       |                   | 1 787 508       |                   |
| <b>Charges d'exploitation</b>                  |                 | <b>14 891 322</b> |                 | <b>4 401 439</b>  |
| - Rémunération de la société de gestion        | 2 501 657       |                   | 2 318 066       |                   |
| - Honoraires et autres frais d'exploitation    | 4 719 981       |                   | 381 216         |                   |
| Dotations aux amortissements d'exploitation    | -               |                   | -               |                   |
| Dotations aux provisions d'exploitation        |                 |                   |                 |                   |
| - Provisions pour créances douteuses           | 285 911         |                   | 543 997         |                   |
| - Provisions pour grosses réparations          | 517 801         |                   | 755 877         |                   |
| - Provisions pour risques et charges           | 234 845         |                   | 25 001          |                   |
| Autres charges                                 |                 |                   |                 |                   |
| - Commissions sur arbitrage                    | 12 357          |                   | 36 510          |                   |
| - Commissions sur souscription                 | 6 561 275       |                   | -               |                   |
| - Autres charges d'exploitation                | 57 494          |                   | 340 772         |                   |
| <b>Charges financières</b>                     |                 | <b>-</b>          |                 | <b>-</b>          |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                 |                 | <b>-</b>          |                 | <b>1 405</b>      |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                       |                 | <b>24 452 855</b> |                 | <b>14 073 481</b> |
| Résultat de l'exercice (Bénéfice)              |                 | <b>19 798 094</b> |                 | <b>18 817 169</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                           |                 | <b>44 250 948</b> |                 | <b>32 890 650</b> |



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

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

### Faits significatifs de l'exercice

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 21 juin 2012 autorisant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à recourir à l'endettement, une ligne de crédit a été reconduite pour un montant de 15 000 000 d'euros et ce jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

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

### Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

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

### 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.

**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.





# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

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

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

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

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

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :** la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 6 389 euros sur l'exercice.

**Engagements Hors Bilan :** les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 8 690 755 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 15 000 000 d'euros a été renouvelée. Cette facilité de caisse n'a pas été utilisée sur l'exercice.

## Variation de l'actif immobilisé

En euros

|                                | Cumul brut<br>au 31/12/2013 | Entrées<br>dans l'exercice | Sorties<br>dans l'exercice | Virements<br>de poste à poste | Cumul brut<br>au 31/12/2014 |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| - Terrains et constructions    | 233 024 756                 | 93 946 164                 | - 2 764 562                | -                             | 324 206 358                 |
| - Agencements et installations | 4 703 051                   | 31 649                     | - 14 000                   | -                             | 4 720 700                   |
| - Immobilisations en cours     | -                           | -                          | -                          | -                             | -                           |
| <b>TOTAL actif immobilisé</b>  | <b>237 727 806</b>          | <b>93 977 813</b>          | <b>- 2 778 562</b>         | <b>-</b>                      | <b>328 927 057</b>          |

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

## Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

|                                            | 31/12/2014         |                    | 31/12/2013         |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | Valeurs comptables | Valeurs estimées   | Valeurs comptables | Valeurs estimées   |
| <b>Terrains et constructions locatives</b> |                    |                    |                    |                    |
| - Bureaux                                  | 164 562 423        | 179 930 000        | 121 638 361        | 148 455 000        |
| - Bureaux - Activités                      | 61 389 323         | 69 195 000         | 61 746 111         | 71 150 000         |
| - Commerces                                | 47 550 246         | 57 054 822         | 48 355 874         | 58 995 360         |
| - Commerces - Bureaux                      | 55 425 067         | 56 520 400         | 5 987 461          | 8 550 000          |
| - Entrepôts                                | -                  | -                  | -                  | -                  |
| - Habitations                              | -                  | -                  | -                  | -                  |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>328 927 057</b> | <b>362 700 222</b> | <b>237 727 806</b> | <b>287 150 360</b> |
| <b>Immobilisations en cours</b>            |                    |                    |                    |                    |
| - Bureaux                                  | -                  | -                  | -                  | -                  |
| - Bureaux - Activités                      | -                  | -                  | -                  | -                  |
| - Commerces                                | -                  | -                  | -                  | -                  |
| - Commerces - Bureaux                      | -                  | -                  | -                  | -                  |
| - Entrepôts                                | -                  | -                  | -                  | -                  |
| - Habitations                              | -                  | -                  | -                  | -                  |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                       | <b>328 927 057</b> | <b>362 700 222</b> | <b>237 727 806</b> | <b>287 150 360</b> |



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

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

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

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

| Adresses                                                                            | Zone géographique (1) | m <sup>2</sup> pondérés | Année d'acquisition | Prix d'acquisition            | Travaux | Prix de revient 2014 | Prix de revient 2013 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------|---------|----------------------|----------------------|
| <b>Toulouse 31</b><br>Parc Technologique de Basso Combo<br>11, rue Michel Labrousse | PR                    |                         |                     |                               |         |                      | 1 477 511            |
|                                                                                     |                       |                         |                     | <b>Vendu le 29 avril 2014</b> |         |                      |                      |
| <b>Toulouse - Blagnac 31</b><br>Osmose - Zac Andromède                              | PR                    | 13 044                  | 2014                | 22 177 035                    |         | 22 177 035           |                      |
| <b>Saint-Herblain 44</b><br>1109, avenue Jacques Cartier - Bât 4                    | PR                    | 930                     | 1989                | 901 431                       | 10 881  | 912 312              | 912 312              |
| <b>Nantes 44</b><br>Technoparc de l'Aubinière<br>2, impasse des Jades - Bât 5       | PR                    | 749                     | 1991                | 518 327                       | 17 400  | 535 727              | 535 727              |
| <b>Nantes 44</b><br>Technoparc de l'Aubinière<br>18, impasse des Jades - Bât 14     | PR                    | 688                     | 1991                | 609 796                       |         | 609 796              | 609 796              |
| <b>Lyon 69007</b><br>85, boulevard du Parc d'Artillerie<br>Bât 2 & 3                | PR                    | 1 433                   | 1985                | 1 250 082                     | 15 135  | 1 265 217            | 1 265 217            |
| <b>Lyon 69007</b><br>87/89, boulevard du Parc d'Artillerie<br>Bât 4 & 5             | PR                    | 1 398                   | 1986                | 1 067 143                     | 53 888  | 1 121 031            | 1 092 742            |
| <b>Lyon 69007</b><br>95/99, boulevard du Parc d'Artillerie<br>Bât 6 & 12            | PR                    | 2 323                   | 1986                | 1 433 021                     | 32 210  | 1 465 231            | 1 465 231            |
| <b>Lyon 69007</b><br>81, boulevard du Parc de l'Artillerie - Bât 1                  | PR                    | 1 037                   | 2008                | 1 575 000                     | 12 738  | 1 587 738            | 1 587 738            |
| <b>Paris 75001 - 336, rue Saint-Honoré</b>                                          | P                     | 1 306                   | 2007                | 6 378 400                     |         | 6 378 400            | 6 378 400            |
| <b>Paris 75004 - 42, quai Henri IV</b>                                              | P                     | 435                     | 2007                | 3 105 000                     |         | 3 105 000            | 3 105 000            |
| <b>Paris 75014 - 12, rue de Cabanis</b>                                             | P                     | 945                     | 1987                | 3 201 429                     |         | 3 201 429            | 3 201 429            |
| <b>Paris 75014 - 31/35, rue Froidevaux</b>                                          | P                     | 1 071                   | 1990                | 6 511 965                     |         | 6 511 965            | 6 511 965            |
| <b>Paris 75015 - 1, villa Thoréton</b>                                              | P                     | 630                     | 1988                | 1 676 939                     |         | 1 676 939            | 1 676 939            |
| <b>Paris 75016 - 4, rue de Longchamp</b>                                            | P                     | 390                     | 1988                | 2 171 706                     | 67 248  | 2 238 954            | 2 238 954            |
| <b>Paris 75019 - 61/87, boulevard Mac Donald</b>                                    | P                     | 1 218                   | 2005                | 2 408 750                     |         | 2 408 750            | 2 408 750            |
| <b>Montigny-le-Bretonneux 78</b><br>17, rue Joël le Theule - Bât F                  | IDF                   | 1 161                   | 1986                | 1 571 112                     | 157 253 | 1 728 365            | 1 757 968            |
| <b>Montigny-le-Bretonneux 78</b><br>17, rue Joël le Theule - Bât E                  | IDF                   | 1 057                   | 1986                | 1 680 281                     |         | 1 680 281            | 1 707 429            |
| <b>Evry 91</b><br>14, place des Terrasses de l'Agora                                | IDF                   | 723                     | 1985                | 670 776                       | 93 682  | 764 458              | 764 458              |
| <b>Saint-Cloud 92</b><br>1, rue Royale / rue d'Orléans                              | IDF                   | 580                     | 1984                | 823 225                       |         | 823 225              | 823 225              |
| <b>Saint-Cloud 92</b><br>1, rue Royale / rue d'Orléans                              | IDF                   | 830                     | 1984                | 1 219 592                     |         | 1 219 592            | 1 219 592            |
| <b>Issy-les-Moulineaux 92</b><br>156, avenue de Verdun                              | IDF                   | 1 113                   | 1988                | 2 591 633                     | 5 625   | 2 597 258            | 2 597 258            |
| <b>Issy-les-Moulineaux 92</b><br>41, rue Camille Desmoulins - Axe Seine             | IDF                   | 4 910                   | 1988                | 15 830 499                    | 253 836 | 16 084 335           | 16 084 335           |

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





# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses

|                                                                                                        | Zone géographique (1) | m² pondérés   | Année d'acquisition              | Prix d'acquisition | Travaux          | Prix de revient 2014 | Prix de revient 2013 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------------------|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Issy-les-Moulineaux 92</b><br>31/33, rue du Gouverneur Général Eboué<br>Le Diderot                  | IDF                   | 1 558         | 1991                             | 4 725 919          |                  | 4 725 919            | 4 725 919            |
| <b>Levallois-Perret 92</b> - 79, rue Baudin                                                            | IDF                   | 3 142         | 2014                             | 22 253 000         |                  | 22 253 000           |                      |
| <b>Rueil-Malmaison 92</b><br>6, rue Sainte-Claire Deville<br>Les Colonnades                            | IDF                   | 4 841         | 1988                             | 12 272 982         | 692 433          | 12 965 415           | 12 965 415           |
| <b>Malakoff 92</b> - 58, rue Etienne Dolet                                                             | IDF                   | 664           | 1987                             | 1 265 327          | 3 476            | 1 268 803            | 1 268 803            |
| <b>Malakoff 92</b> - 88/104, rue Etienne Dolet                                                         | IDF                   | 3 958         | 1990                             | 12 672 277         | 972 956          | 13 645 233           | 13 645 233           |
| <b>Malakoff 92</b> - 60, rue Etienne Dolet                                                             | IDF                   | 402           | 2005                             | 1 000 779          |                  | 1 000 779            | 1 000 779            |
| <b>Antony 92</b><br>32, avenue de la Division Leclerc                                                  | IDF                   | 621           | 1993                             | 1 250 082          |                  | 1 250 082            | 1 250 082            |
| <b>Montrouge 92</b><br>89, avenue Aristide Briand                                                      | IDF                   | 1 761         | 2005                             | 5 200 000          |                  | 5 200 000            | 5 200 000            |
| <b>Noisy-le-Grand 93</b><br>1/3, boulevard des Remparts<br>Portes de Paris                             | IDF                   | 6 542         | 1988                             | 9 487 340          | 291 563          | 9 778 903            | 9 778 903            |
| <b>Saint-Ouen 93</b><br>78/80, rue du Docteur Bauer                                                    | IDF                   | 3 012         | 1990                             | 5 737 548          | 58 996           | 5 796 544            | 5 796 544            |
| <b>Créteil 94</b> - 23/27, rue Olof Palme                                                              | IDF                   | 4 238         | 1987                             | 4 863 124          | 105 659          | 4 968 783            | 4 968 783            |
| <b>Gentilly 94</b> - 40/50, rue Auguste Blanqui                                                        | IDF                   | 1 440         | 1988                             | 1 600 715          | 15 208           | 1 615 923            | 1 615 923            |
| <b>TOTAL BUREAUX</b>                                                                                   |                       | <b>69 889</b> |                                  | <b>161 702 235</b> | <b>2 860 187</b> | <b>164 562 423</b>   | <b>121 638 361</b>   |
| <b>Villeurbanne 69</b><br>109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943<br>Actimart de la Rize - Bât B.C.D | PR                    | 5 362         | 1989                             | 3 603 542          | 81 475           | 3 685 017            | 3 685 017            |
| <b>Villeurbanne 69</b><br>109/113, rue du 1 <sup>er</sup> mars 1943<br>Actimart de la Rize - Bât E     | PR                    | 1 633         | 1990                             | 1 107 238          |                  | 1 107 238            | 1 107 238            |
| <b>Lyon 69008</b><br>47/51, rue Audibert Lavirotte                                                     | PR                    | 1 773         | 1990                             | 1 067 143          |                  | 1 067 143            | 1 067 143            |
| <b>Lyon 69008</b> - 9, rue Bataille                                                                    | PR                    | 2 176         | 1993                             | 1 524 490          | 12 854           | 1 537 344            | 1 533 984            |
| <b>Bois-d'Arcy 78</b> - 10, avenue Ampère                                                              | IDF                   | 1 368         | 1985                             | 1 067 143          |                  | 1 067 143            | 1 067 143            |
| <b>Montigny-le-Bretonneux 78</b><br>5, avenue des Chaumes - Business Park                              | IDF                   | 2 650         | 1987                             | 2 058 062          | 18 005           | 2 076 067            | 2 076 067            |
| <b>Voisins-le-Bretonneux 78</b><br>19 bis/25, avenue Duguay Trouin                                     | IDF                   | 428           | 1991                             | 403 046            |                  | 403 046              | 763 195              |
| <b>Voisins-le-Bretonneux 78</b><br>19 bis/25, avenue Duguay Trouin                                     | IDF                   | -             | vendu les 4 avril et 20 mai 2014 |                    |                  |                      | -                    |
| <b>Les Ulis 91</b> - 6, avenue de Norvège<br>Hightech 4                                                | IDF                   | 1 396         | 1987                             | 933 669            | 62 342           | 996 031              | 996 031              |
| <b>Les Ulis 91</b><br>9, avenue du Canada - Bat C - Hightech 6                                         | IDF                   | 2 432         | 1988                             | 2 439 184          |                  | 2 439 184            | 2 439 184            |
| <b>Chilly-Mazarin 91</b> - 17, rue du Parc                                                             | IDF                   | 3 869         | 1991                             | 3 201 429          | 386 036          | 3 587 465            | 3 587 465            |
| <b>Nanterre 92</b> - 16, rue des Peupliers<br>Petit Nanterre - Bât 5                                   | IDF                   | 1 543         | 1987                             | 1 448 266          | 34 995           | 1 483 261            | 1 483 261            |
| <b>Nanterre 92</b><br>21, rue des Peupliers - Parc des Peupliers                                       | IDF                   | 2 675         | 1987                             | 2 027 572          |                  | 2 027 572            | 2 027 572            |
| <b>Nanterre 92</b><br>66/78, avenue François Arago                                                     | IDF                   | 6 065         | 1987                             | 10 212 080         | 163 270          | 10 375 350           | 10 375 350           |

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





# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses

|                                                                                          | Zone géographique (1) | m² pondérés   | Année d'acquisition      | Prix d'acquisition | Travaux          | Prix de revient 2014 | Prix de revient 2013 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Boulogne-Billancourt 92</b><br>13, rue Louis Pasteur                                  | IDF                   | 3 090         | 1989                     | 11 902 374         | 660 240          | 12 562 614           | 12 562 614           |
| <b>Saint-Ouen 93</b><br>97/103, boulevard Victor Hugo                                    | IDF                   | 2 422         | 1989                     | 1 920 858          | 124 514          | 2 045 372            | 2 045 372            |
| <b>Tremblay-en-France 93</b><br>ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman               | IDF                   | 1 869         | 1990                     | 1 097 633          |                  | 1 097 633            | 1 097 633            |
| <b>Tremblay-en-France 93</b><br>ZI des Petits Ponts - 11, rue Henri Farman               | IDF                   | 1 571         | 1990                     | 884 204            | 10 205           | 894 409              | 894 409              |
| <b>Aulnay-sous-Bois 93</b> - rue Albert Einstein                                         | IDF                   | 4 315         | 1990                     | 2 701 345          | 10 447           | 2 711 792            | 2 711 792            |
| <b>Saint-Denis 93</b><br>ZAC de la Montjoie - 1, rue des Blés - Axial                    | IDF                   | 4 600         | 1991                     | 3 430 103          | 33 379           | 3 463 482            | 3 463 482            |
| <b>Villepinte 93</b><br>66, rue des Vanesses - Les Aralias                               | IDF                   | 3 044         | 1991                     | 3 145 531          | 104 788          | 3 250 319            | 3 250 319            |
| <b>Roissy-en-France 95</b><br>165, rue de la Belle Etoile<br>Paris Nord 2 Business Park  | IDF                   | 4 090         | 1988                     | 3 353 878          | 157 961          | 3 511 840            | 3 511 840            |
| <b>TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS</b>                                                         |                       | <b>58 371</b> |                          | <b>59 528 809</b>  | <b>1 860 513</b> | <b>61 389 323</b>    | <b>61 746 111</b>    |
| <b>Paris 75007</b> - 11, rue de Grenelle                                                 | P                     | 346           | 1989                     | 1 737 461          |                  | 1 737 461            | 1 737 461            |
| <b>Paris 75008</b> - Arcades des Champs-Élysées                                          | P                     | 469           | 2007                     | 4 250 000          |                  | 4 250 000            | 4 250 000            |
| <b>Paris 75009</b> - 2/4/6, boulevard Poissonnière                                       | P                     | 5 618         | 2014                     | 49 437 606         |                  | 49 437 606           |                      |
| <b>TOTAL BUREAUX - COMMERCE</b>                                                          |                       | <b>6 433</b>  |                          | <b>55 425 067</b>  | <b>-</b>         | <b>55 425 067</b>    | <b>5 987 461</b>     |
| <b>Soissons 02</b> - 27, avenue de Compiègne                                             | PR                    | 1 200         | 1992                     | 818 143            |                  | 818 143              | 818 143              |
| <b>Nice 06</b> - 1, rue Joseph Gazan                                                     | PR                    | 331           | 2001                     | 335 388            |                  | 335 388              | 335 388              |
| <b>Marseille 13</b> - 92/94, boulevard Baille                                            | PR                    | 289           | 2003                     | 262 212            |                  | 262 212              | 262 212              |
| <b>Mondeville 14</b> - Lotissement de l'Etoile<br>rue Aristide Boucicaut                 | PR                    | 589           | 2007                     | 948 633            |                  | 948 633              | 948 633              |
| <b>Evreux 27</b> - rue Jacques Monod                                                     | PR                    | 1 197         | 1992                     | 980 254            |                  | 980 254              | 980 254              |
| <b>Pont-Audemer 27</b> - 3, impasse des Burets                                           | PR                    | 1 760         | 2007                     | 1 985 000          |                  | 1 985 000            | 1 985 000            |
| <b>Dreux 28</b> - avenue du Général Leclerc                                              | PR                    | 1 252         | 1993                     | 1 225 839          |                  | 1 225 839            | 1 225 839            |
| <b>Nîmes 30</b> - 4, rue du 11 novembre 1918                                             | PR                    |               | Vendu le 28 octobre 2014 |                    |                  | -                    | 884 152              |
| <b>Le Bouscat 33</b> - 205, avenue de la Libération                                      | PR                    | 231           | 2007                     | 458 086            |                  | 458 086              | 458 086              |
| <b>Tarnos 40</b> - Centre Commercial de la Plage<br>avenue Julian Grimaud                | PR                    | 1 033         | 2004                     | 711 000            |                  | 711 000              | 711 000              |
| <b>Amilly 45</b> - 70, rue des Aubépines                                                 | PR                    | 921           | 1992                     | 914 694            |                  | 914 694              | 914 694              |
| <b>Chalons-en-Champagne 51</b><br>34/38, avenue Sainte Ménéhould                         | PR                    | 1 154         | 1992                     | 853 714            |                  | 853 714              | 853 714              |
| <b>Metz 57</b> - 1/7, rue des Roches                                                     | PR                    | 456           | 2007                     | 785 535            |                  | 785 535              | 785 535              |
| <b>Fouquières-lez-Bétune 62</b><br>Parc d'Activités Actipolis<br>Le Prieuré de Saint-Pry | PR                    | 1 595         | 2003                     | 1 478 755          |                  | 1 478 755            | 1 478 755            |
| <b>Noyelles-Godault 62</b><br>avenue de la République                                    | PR                    | 589           | 2007                     | 1 619 833          |                  | 1 619 833            | 1 619 833            |
| <b>Boulogne-sur-Mer 62</b><br>77/79, boulevard Daunou                                    | PR                    | 316           | 2007                     | 347 412            |                  | 347 412              | 347 412              |
| <b>Perpignan 66</b> - 55, avenue Pierre Cambres                                          | PR                    | 219           | 2007                     | 292 850            |                  | 292 850              | 292 850              |
| <b>Geispolsheim 67</b><br>Centre Commercial La Vigie<br>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 2014

| Adresses                                                                   | Zone géographique (1) | m² pondérés | Année d'acquisition | Prix d'acquisition | Travaux   | Prix de revient 2014 | Prix de revient 2013 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|--------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| <b>Châlon-sur-Saône 71</b><br>7, rue Thomas Dumorey                        | PR                    | 1 320       | 1997                | 655 531            |           | 655 531              | 655 531              |
| <b>Annecy 74 - 27/29</b> , rue de la Paix                                  | PR                    | 238         | 2007                | 614 003            |           | 614 003              | 614 003              |
| <b>Paris 75014 - 41/43</b> , rue de l'Ouest                                | P                     | 235         | 2000                | 548 816            |           | 548 816              | 548 816              |
| <b>Paris 75015 - 20/22</b> , rue Saint-Amand                               | P                     | 213         | 2000                | 274 408            |           | 274 408              | 274 408              |
| <b>Meaux 77 - 11</b> , quai Jacques Prévert                                | IDF                   | 361         | 2007                | 610 368            |           | 610 368              | 610 368              |
| <b>Mareuil-les-Meaux 77 - 140</b> , rue Jean Serva                         | IDF                   | 589         | 2008                | 1 623 097          |           | 1 623 097            | 1 623 097            |
| <b>Versailles 78 - 12</b> , rue du Général Pershing                        | IDF                   | 485         | 1999                | 459 634            |           | 459 634              | 459 634              |
| <b>Poissy 78 - 37</b> , boulevard Gambetta                                 | IDF                   | 156         | 2007                | 454 625            |           | 454 625              | 454 625              |
| <b>Hyères 83 - 15</b> , avenue Ambroise Thomas                             | PR                    | 187         | 2007                | 356 585            |           | 356 585              | 356 585              |
| <b>La Seyne-sur-Mer 83</b><br>382, avenue Auguste Renoir                   | PR                    | 252         | 2007                | 173 888            |           | 173 888              | 173 888              |
| <b>Avignon 84 - 2</b> , avenue de la Synagogue                             | PR                    | 256         | 2007                | 500 250            |           | 500 250              | 500 250              |
| <b>Avallon 89 - 21</b> , rue du Général Leclerc                            | PR                    | 450         | 2004                | 415 000            |           | 415 000              | 415 000              |
| <b>Vigneux-sur-Seine 91</b><br>4, rue de la Fosse Montalbot                | IDF                   | 890         | 1993                | 868 959            |           | 868 959              | 868 959              |
| <b>Viry-Chatillon 91</b><br>100, avenue Marmont (RN 445)                   | IDF                   | 589         | 2008                | 2 109 683          |           | 2 109 683            | 2 109 683            |
| <b>Courbevoie 92 - 33/35</b> , avenue Pasteur                              | IDF                   | 324         | 1999                | 763 770            |           | 763 770              | 763 770              |
| <b>Saint-Denis 93 - 7/9</b> , boulevard Carnot                             | IDF                   | 310         | 2007                | 838 425            |           | 838 425              | 838 425              |
| <b>Bobigny 93 - 227</b> , avenue de Stalingrad                             | IDF                   | 589         | 2008                | 2 111 641          |           | 2 111 641            | 2 111 641            |
| <b>Montreuil 93</b><br>1, avenue du Président Wilson<br>Centre Grand Angle | IDF                   | 3 412       | 2010                | 17 517 525         |           | 17 517 525           | 17 439 001           |
| <b>Joinville-le-Pont 94</b><br>3/7, avenue du Président Wilson             | IDF                   | 1 304       | 1997                | 1 371 364          |           | 1 371 364            | 1 371 364            |
| <b>Vitry-sur-Seine 94</b><br>157, avenue Paul Vaillant-Couturier           | IDF                   | 238         | 2001                | 381 123            |           | 381 123              | 381 123              |
| <b>TOTAL COMMERCES</b>                                                     |                       | 25 909      |                     | 47 550 246         | -         | 47 550 246           | 48 355 874           |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                                       |                       | 160 602     |                     | 324 206 358        | 4 720 700 | 328 927 057          | 237 727 806          |

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



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

## Détail des créances

En euros

|                                              | Exercice<br>31/12/2014 | Exercice<br>31/12/2013 |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé</b>        |                        |                        |
| - Fonds de roulement sur charges             | 204 137                | 195 608                |
| - Autres créances                            | -                      | -                      |
| <b>Créances de l'actif circulant</b>         |                        |                        |
| - Avances et acomptes                        | -                      | -                      |
| - Créances locataires                        | 3 605 762              | 2 448 603              |
| - Créances fiscales                          | 525 482                | 126 767                |
| - Créances sur cessions<br>d'immobilisations | -                      | -                      |
| - Appels de fonds syndics - ADB              | 30 218 085             | 30 558 938             |
| - Autres créances                            | 2 150 648              | 1 473 706              |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                         | <b>36 704 114</b>      | <b>34 803 622</b>      |

## Détail des dettes

En euros

|                                | Exercice<br>31/12/2014 | Exercice<br>31/12/2013 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Dettes</b>                  |                        |                        |
| - Dettes financières           | 5 641 339              | 4 718 871              |
| - Dettes fournisseurs          | 8 534 315              | 7 724 617              |
| - Dettes sur immobilisations   | 454 190                | 455 190                |
| - Autres dettes d'exploitation | 24 515 378             | 24 230 918             |
| - Dettes aux associés          | 9 321 016              | 6 833 732              |
| - Dettes fiscales              | 2 868 303              | 2 918 453              |
| - Autres dettes diverses       | -                      | -                      |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>           | <b>51 334 541</b>      | <b>46 881 781</b>      |

## Variation des provisions

En euros

|                             | Cumul brut<br>au 31/12/2013 | Dotations<br>de l'exercice | Reprises<br>non consommées | Reprises<br>consommées | Cumul brut<br>au 31/12/2014 |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| - Dépréciation des créances | 1 766 270                   | 285 911                    | 266 145                    | 45 494                 | 1 740 542                   |
| - Grosses réparations       | 4 446 090                   | 517 801                    | -                          | 1 280 703              | 3 683 187                   |
| - Autres risques et charges | 196 500                     | 234 845                    | -                          | -                      | 431 345                     |

## Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros

|                                       | 2014             | 2013             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| - Impôts et taxes non récupérables    | 206 801          | 227 936          |
| - Solde de charges de redditions (1)  | 81 007           | 374 240          |
| - Charges sur locaux vacants          | 1 103 257        | 1 038 726        |
| - Charges non récupérables            | 103 919          | 146 606          |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b> | <b>1 494 984</b> | <b>1 787 508</b> |

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 292 059 euros pour l'année 2014

## Ventilation charges immobilières récupérables

En euros

|                                       | 2014             | 2013             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| - Impôts et taxes diverses            | 3 249 249        | 2 810 794        |
| - Charges immobilières refacturables  | 3 123 576        | 3 206 385        |
| - Autres charges refacturables        | 32 967           | 182 992          |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b> | <b>6 405 792</b> | <b>6 200 172</b> |

## Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros

|                                             | 2014             | 2013           |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| - Honoraires Commissaires aux comptes       | 23 789           | 23 089         |
| - Honoraires Experts immobiliers            | 38 133           | 37 762         |
| - Honoraires Dépositaire                    | 17 902           | -              |
| - Honoraires de commercialisation           | -                | 48 370         |
| - Cotisations                               | -                | -              |
| - Frais d'acquisition des immeubles         | 4 397 871        | -              |
| - Autres frais                              | 61 513           | 153 598        |
| - Contribution Economique Territoriale      | 180 774          | 118 396        |
| <b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b> | <b>4 719 981</b> | <b>381 216</b> |



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

### Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

En euros

|                                                                | 2010         |                        | 2011          |                        | 2012         |                        | 2013          |                        | 2014          |                        |
|----------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|---------------|------------------------|--------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
|                                                                | € HT         | % du total des revenus | € HT          | % du total des revenus | € HT         | % du total des revenus | € HT          | % du total des revenus | € HT          | % du total des revenus |
| <b>Produits</b>                                                |              |                        |               |                        |              |                        |               |                        |               |                        |
| - Recettes locatives brutes                                    | 57,06        | 93,63%                 | 55,52         | 93,39%                 | 57,95        | 93,26%                 | 61,32         | 93,81%                 | 58,64         | 66,08%                 |
| - Produits financiers avant prélèvement libératoire            | 0,55         | 0,91%                  | 2,64          | 4,43%                  | 1,34         | 2,16%                  | 0,13          | 0,20%                  | 0,30          | 0,33%                  |
| - Produits divers                                              | 3,33         | 5,47%                  | 1,29          | 2,17%                  | 2,85         | 4,58%                  | 3,91          | 5,99%                  | 29,81         | 33,59%                 |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                      | <b>60,95</b> | <b>100,00%</b>         | <b>59,44</b>  | <b>100,00%</b>         | <b>62,13</b> | <b>100,00%</b>         | <b>65,36</b>  | <b>100,00%</b>         | <b>88,74</b>  | <b>100,00%</b>         |
| <b>Charges</b>                                                 |              |                        |               |                        |              |                        |               |                        |               |                        |
| - Commission de gestion                                        | 5,77         | 9,47%                  | 5,91          | 9,95%                  | 6,04         | 9,71%                  | 6,05          | 9,25%                  | 6,12          | 6,90%                  |
| - Commission sur arbitrage                                     | 0,00         | 0,00%                  | 0,00          | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  | 0,10          | 0,15%                  | 0,03          | 0,03%                  |
| - Autres frais de gestion                                      | 1,20         | 1,97%                  | 1,53          | 2,58%                  | 1,72         | 2,78%                  | 1,89          | 2,89%                  | 27,76         | 31,28%                 |
| - Charges d'entretien du patrimoine locatif                    | 3,15         | 5,17%                  | 7,16          | 12,05%                 | 3,84         | 6,19%                  | 4,39          | 6,72%                  | 4,07          | 4,58%                  |
| - Charges locatives non récupérées                             | 5,25         | 8,61%                  | 4,91          | 8,25%                  | 3,49         | 5,61%                  | 4,66          | 7,14%                  | 3,66          | 4,12%                  |
| <b>Sous-total charges externes</b>                             | <b>15,38</b> | <b>25,23%</b>          | <b>19,52</b>  | <b>32,83%</b>          | <b>15,09</b> | <b>24,29%</b>          | <b>17,09</b>  | <b>26,14%</b>          | <b>41,63</b>  | <b>46,92%</b>          |
| - Provisions nettes pour travaux                               | 2,19         | 3,60%                  | - 3,33        | - 5,60%                | 0,56         | 0,91%                  | - 0,87        | - 1,33%                | - 1,87        | - 2,10%                |
| - Autres provisions nettes                                     | 0,16         | 0,26%                  | - 0,88        | - 1,48%                | - 0,44       | - 0,70%                | 0,04          | 0,06%                  | 0,51          | 0,58%                  |
| <b>Sous-total charges internes</b>                             | <b>2,35</b>  | <b>3,86%</b>           | <b>- 4,21</b> | <b>- 7,08%</b>         | <b>0,13</b>  | <b>0,21%</b>           | <b>- 0,83</b> | <b>- 1,27%</b>         | <b>- 1,36</b> | <b>- 1,53%</b>         |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                       | <b>17,73</b> | <b>29,09%</b>          | <b>15,31</b>  | <b>25,75%</b>          | <b>15,22</b> | <b>24,50%</b>          | <b>16,26</b>  | <b>24,88%</b>          | <b>40,28</b>  | <b>45,39%</b>          |
| <b>RÉSULTAT</b>                                                | <b>43,21</b> | <b>70,91%</b>          | <b>44,13</b>  | <b>74,25%</b>          | <b>46,91</b> | <b>75,50%</b>          | <b>49,10</b>  | <b>75,12%</b>          | <b>48,46</b>  | <b>54,61%</b>          |
| - Variation report à nouveau                                   | - 0,25       | - 0,41%                | - 0,37        | - 0,61%                | 1,61         | 2,59%                  | 2,50          | 3,83%                  | 2,86          | 3,23%                  |
| - Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux | 43,47        | 71,33%                 | 44,50         | 74,86%                 | 45,30        | 72,91%                 | 46,60         | 71,29%                 | 45,60         | 51,38%                 |
| - Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux | 43,50        | 71,37%                 | 44,36         | 74,63%                 | 45,14        | 72,65%                 | 46,56         | 71,23%                 | 45,49         | 51,26%                 |

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



## 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 2014.

Le Conseil s'est réuni à 3 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 d'actifs. Nous nous sommes également réunis une fois par téléconférence, de manière plus informelle pour débattre de points spécifiques avec la Société de Gestion. Nous n'insisterons pas sur l'ensemble des observations chiffrées communiquées par la Société de Gestion ; nous insisterons seulement sur quatre constats qui nous semblent importants.

Un premier constat : notre SCPI est ancienne. Les premiers immeubles ont été acquis en 1984. Durant cette période, les structures économiques ont changé, les besoins immobiliers ont changé : ce qui était recherché ne l'est plus. Votre Conseil de Surveillance a accompagné la Société de Gestion pour procéder à des arbitrages soit parce que certains de nos locaux étaient vacants et souvent vétustes, soit en anticipant des évolutions néfastes pour notre patrimoine. Votre Conseil de Surveillance encourage la Société de Gestion à porter son attention sur ces actifs obsolètes afin de les rénover ou de s'en défaire pour de meilleurs investissements ; certains sont inoccupés depuis de nombreuses années.

Le deuxième constat concerne la taille de notre SCPI. Depuis le 28 juin 2002 – date de la fusion de 3 SCPI formant aujourd'hui le capital d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION –, notre capital social à caractère « fermé » n'avait pas évolué ; sa rénovation et son élargissement ne pouvaient être envisagés que par le fait d'arbitrages, conception étroite pour son enrichissement. Cependant, l'année dernière, votre assemblée a autorisé une augmentation de son capital. Votre conseil a souhaité que cela se fasse en plusieurs tranches de façon à temporiser les acquisitions au fil de 3 années. Au cours de l'exercice 2014, une somme de 84,49 millions d'euros a été souscrite et une seconde tranche est en cours depuis février. Nous sommes assurés que l'arrivée de ces capitaux permettra une consolidation de notre patrimoine en le diversifiant et le rénovant.

Parallèlement, le Conseil de Surveillance a de nouveau insisté auprès de la Société de Gestion afin que celle-ci mette tout en oeuvre, auprès de l'autorité de tutelle – voire qu'elle s'engage elle-même –, pour une transformation en société à capital « variable », véritable structure

juridique dynamique, comme approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013. Les observations faites lors du dernier exercice social demeurent pour les mêmes raisons.

Un troisième constat concerne l'évaluation du patrimoine au 31/12/2014 : la brusque diminution de sa valeur vient de la vacance de lots importants, dont les experts ont anticipé la vacance ou les travaux à y réaliser. Cette sanction est sans doute sévère mais, faute d'investissements nouveaux, une lente – mais inéluctable – érosion risquerait de conduire la SCPI vers un patrimoine comportant une grande part d'immeubles difficiles à valoriser. Ce risque qui doit être évité, valide la politique de croissance dans laquelle nous nous sommes engagés comme il est dit précédemment.

Un quatrième constat concerne les revenus. Sur l'ensemble des marchés financiers, la rémunération des capitaux a fortement diminué depuis quelques années, quelle qu'en soit la durée ; celle des SCPI faisait figure de « dernier village gaulois ». Elle ne peut résister à cette tendance d'autant que la situation économique est encore incertaine : la sécurité des revenus nécessite une baisse des loyers. Compte tenu de risques locatifs, le Conseil a approuvé le renforcement du « report à nouveau » de façon à niveler leurs distributions futures.

Au cours de la prochaine Assemblée Générale, vous aurez à élire 6 membres pour le Conseil de Surveillance. La liste des candidatures a été régulièrement ouverte. Certains membres sortant se représentent. Il nous paraît important de souligner que la diversité des réflexions dans cette fonction en fait sa richesse : c'est bien cette dernière qui nourrit et soutient sa mission rappelée dans les statuts. Ce choix revient uniquement au vote de cette Assemblée et revêt un caractère important. Comme il est stipulé à l'article 18 de nos statuts, un « règlement intérieur s'impose aux membres du Conseil de Surveillance ».

L'ensemble des documents, comme celui des résolutions, qui vous sont présentés dans le rapport annuel ont été examinés par votre Conseil : il n'a pas d'autres observations à formuler. Nous vous engageons donc à les approuver.

A Paris, le 31 mars 2015,

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 2014, 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 vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 23 juin 2011. 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 10 avril 2015

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 société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

### 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

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale 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 2014, cette commission s'élève à 2 501 657 €.
- 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 2014, cette commission s'élève à 6 561 274,79 €.

#### Convention approuvée au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés de l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours de l'exercice.

#### Convention conclue avec la société CILOGER

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 ;
  - 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 2014, cette commission s'élève à 12 357,32 €.

Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes  
DELOITTE & ASSOCIÉS

Laure SILVESTRE-SIAZ



## LES RÉSOLUTIONS ■

### Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 19 juin 2015

#### 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 2014 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 2014 à :

- valeur comptable : 312 599 086 euros, soit 651,55 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 350 055 438 euros, soit 729,62 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 405 838 505 euros, soit 845,89 euros pour une part.

#### Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 19 798 093,52 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 8 328 685,34 euros, forme un revenu distribuable de 28 126 778,86 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 18 628 443,60 euros,
- au report à nouveau, une somme de 9 498 335,26 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 2015.

#### Sixième résolution

Le mandat de six membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les six 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 2017.

#### Septième résolution

Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivant à échéance, l'Assemblée générale nomme la société CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

#### Huitième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2015, à la somme de 12 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

#### Neuvième 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.

## NOTES ■

[illegible]





Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 176 279 360 euros

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

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

# CILOGER

Société de gestion de portefeuille

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

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

