



SCPI

ATOUT PIERRE

DIVERSIFICATION

1^{er}

SEMESTRE 2023

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2023 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2023

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 7% au 1^{er} semestre 2023, soit un montant net de souscriptions de 48,4 M€, en retrait par rapport au 2^{es} semestre 2022 (62 M€) mais supérieur au 1^{er} semestre 2022 (28,6 M€). Au 30 juin 2023, aucune part n'est en attente de retrait.

La diversification en classe d'actifs a été renforcée durant le semestre par deux investissements qualitatifs, concrétisés pour un montant total de 94,6 M€.

Le 15 mai 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION et 2 SCPI gérées par AEW ont acquis en indivision le centre commercial «Passy Plaza», au cœur du 16^e arrondissement parisien, pour un prix de 129 M€, soit une quote-part de 50 M€ (38,8%) pour votre SCPI. Cet actif, qui développe une surface totale de 13 000 m² répartis sur 4 étages, comprenant 2 niveaux de commerces et 2 niveaux de parkings, est idéalement situé dans un quartier dynamique de Paris, à proximité de stations de métro et de RER. Il a été rénové en 2018 pour améliorer sa performance énergétique et moderniser son design. Parmi les 25 locataires présents, issus de «secteurs essentiels» (alimentaire, équipement de la maison, loisirs, santé) qui procurent une offre diversifiée, on retrouve des enseignes internationales renommées qui rendent ce centre commercial encore plus attrayant.

Le 28 juin, votre SCPI est devenue propriétaire de l'hôtel «Paris Marriott Charles de Gaulle Airport» pour 44,8 M€. Construit en 2002, à proximité immédiate de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle, l'hôtel développe une surface totale de 17 000 m² répartie sur 5 niveaux. Il dispose de 300 chambres, de 16 salles de conférence/événementiel, d'un bar et d'un restaurant avec terrasse. Un large programme de rénovation a récemment permis de rénover 60% des chambres et l'ensemble des salles de conférence; cette campagne de travaux se poursuivra dans les années à venir. L'hôtel est loué à l'enseigne Marriott dans le cadre d'un bail d'une durée ferme résiduelle de 13 ans.

Au 30 juin 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose d'un solde à investir de l'ordre de 36 M€. Des investissements sous exclusivité, notamment en zone euro, permettront de plus qu'absorber ce solde durant le second semestre.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à respectivement 8,4 € et 8,55 € par part au titre des 2 premiers trimestres 2023. Conformément à la décision de l'Assemblée générale de juin 2023, une distribution de plus-value de 2,92 € par part a été effectuée en juillet.

L'objectif de distribution annuelle, intégrant la distribution de plus-value précitée, a été fixé à 37,21 € par part, avant les impôts français et étrangers payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2023 est prévu à 4,13% à prix de souscription inchangé. Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) solides, équivalentes à 5,5 mois de distribution courante.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'Assemblée générale de juin (voir rubrique «Vie sociale»), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

Le volume total des investissements en immobilier d'entreprise en France baisse de 40% au 1^{er} semestre 2023 (8,7 Mds€) par rapport au 1^{er} semestre 2022. Si le retrait est sensible en logistique et en bureaux, respectivement -75% et -53%, le commerce fait preuve de plus de résilience avec -12%.

Impactés par les hausses successives des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les taux de rendements des meilleurs actifs continuent de se corriger à la hausse : 3,75% pour les bureaux de région parisienne et 4,5% en province, 3,8% et 4,8% pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux, 4,5% pour la logistique.

Les perspectives économiques incertaines ralentissent la demande placée en bureaux en Île-de-France au 1^{er} semestre (421 000 m²) qui revient au niveau de la période Covid. Le taux de vacance moyen est globalement en hausse à 7,4% en Île-de-France, avec un pic au-delà de 12% dans le Croissant Ouest et La Défense. Les valeurs locatives hexagonales des meilleurs actifs progressent néanmoins de 3% sur un an, portées notamment par la hausse des loyers dans le Quartier Central des Affaires parisien. Dans les secteurs où l'offre est la plus importante, les mesures d'accompagnement déjà élevées ne pourront pas suffire à convaincre les preneurs potentiels et devront s'accompagner d'une modération des loyers faciaux.

En matière de commerces, les prévisions tablent sur une contraction de 3% des ventes de détail en 2023, impactées par l'inflation. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 5,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation qui se normalise. Les loyers prime des commerces s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principaux marchés français.



L'essentiel au 30/06/2023

27 747 associés
1 039 075 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
900,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2022
776 093 072 € (787,72 €/part)

CAPITALISATION
935 167 500 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
87,30 % (trimestriel)

DISTRIBUTION
PRÉVISIONNELLE 2023

37,21 €/part
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

37,05 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

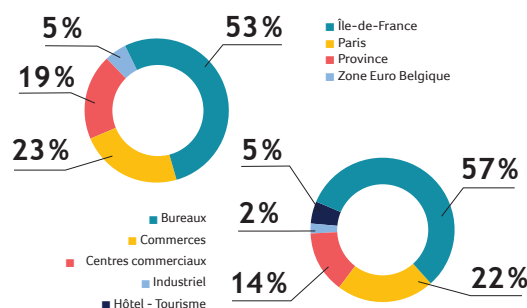
TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2023

4,13 %
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 82 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 18 %



SCPI À PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE



Depuis le 24 janvier 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION bénéficie du label ISR appliqué

à l'immobilier délivré par l'AFNOR.

Les processus d'investissement et de gestion intègrent une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance, qui a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Elle consiste à évaluer la performance ESG des actifs et à élaborer un plan d'amélioration du patrimoine immobilier existant en s'inscrivant dans une démarche dite «best in progress».

La stratégie prévoit également la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie dite «best in class». Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

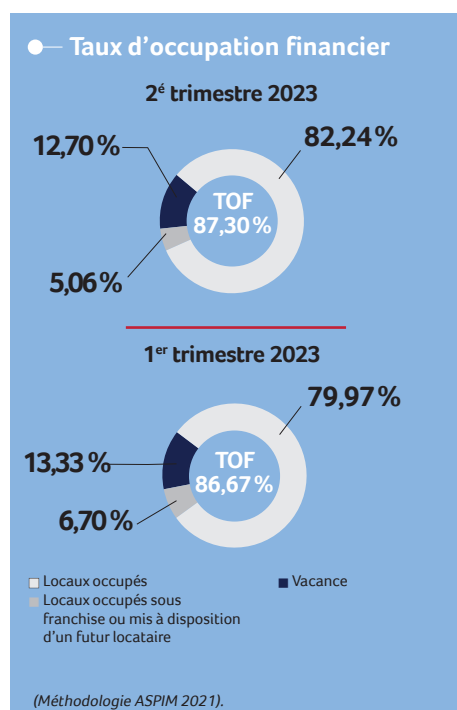
Société de gestion



Évolution du capital

	2 ^e semestre 2022	1 ^{er} semestre 2023
Nombre d'associés	26 824	27 747
Nombre de parts	985 246	1 039 075
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	75 184	71 952
Souscriptions compensées par des retraits	6 131	18 123
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	453 213 160	477 974 500
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	731 761 558	780 207 658

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Paris 16^e – Centre commercial Passy Plaza (indivision de 38,8%) – 3 229 m² – **49,81 M€** (15/05/2023)
- Roissy-en-France (93) – Paris-Charles de Gaulle
- Marriott – 16 894 m² – **44,77 M€** (28/06/2023)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 3 199 m²

Paris (7 ^e) :	226 m ²
Paris (14 ^e) :	815 m ²
Levallois-Perret (92) :	361 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	221 m ²
Lyon (69) :	678 m ²
Villeurbanne (69) :	268 m ²
Belgique :	630 m ²

● Taux d'occupation physique

85,40 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 202 187 m²
Surfaces vacantes : 29 525 m²

◆ Libérations : 7 577 m²

Paris (9 ^e) :	824 m ²
Paris (14 ^e) :	1 191 m ²
Chilly-Mazarin (91) :	2 061 m ²
Levallois-Perret (92) :	533 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	645 m ²
Tremblay-en-France (93) :	1 239 m ²
Lyon (69) :	286 m ²
Villeurbanne (69) :	66 m ²
Bruxelles :	732 m ²

Par ailleurs, deux baux portant sur 630 m² sur deux sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2023, calculés mi-juillet 2023, s'établissent respectivement à 88,93 % et 96,18 % (96,97 % et 94,95 % pour les 3^e et 4^e trimestres 2022).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

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.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2023 s'établit à 0,42 % contre 0,82 % au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	02/05/2023	28/07/2023
Acompte par part ⁽¹⁾	8,40 €	11,47 € ⁽⁴⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	8,27 €	11,47 € ⁽⁴⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	8,18 €	11,36 € ⁽⁴⁾

(1) Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 12,2%.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

(4) Dont versement de 2,92 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2023 (souscription effectuée avant septembre 2022) ou au 1^{er} avril 2023 (souscription effectuée avant décembre 2022), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts que vous détenez.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2023.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2017-2022)	3,40 %
TRI 10 ans (2012-2022)	5,53 %
TRI 15 ans (2007-2022)	8,10 %

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

● Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2022	900,00 €
Prix de la part au 30/06/2023	900,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription et de la valeur de retrait de la part sur une année complète ou partielle a une

signification relative. 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, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

● Taux de distribution

Taux de distribution 2022	4,07 %
Taux de distribution 2023 (prévision)	4,13 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre : - d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé, - et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année « n ».

Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, les revenus fonciers belges supportent une imposition locale définitive (l'associé ne supporte pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficie donc pas d'un crédit d'impôt).



Conditions de souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	460,00 €
Prime d'émission	440,00 €
Prix de souscription	900,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour tout nouvel associé. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Les parts souscrites à partir du 1^{er} mai 2019 portent jouissance à compter du premier jour du cinquième mois qui suit celui de la souscription.

● Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. À compter du 1^{er} octobre 2020, l'associé se retirant perçoit la somme de **830,25 euros par part**.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW, en utilisant le bulletin de retrait disponible sur le site internet aewpatrimoine.com ou sur simple demande auprès d'AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur les registres de la SCPI.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 130 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, aucune part n'a été échangée de gré à gré.



Fiscalité

● Imposition des revenus de source belge

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges déductibles, des actifs sis en Belgique supportent actuellement une imposition locale de 33,99%. Il s'agit d'une fiscalité définitive. Les porteurs de parts ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt.

En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source belge.



Vie sociale

Assemblée Générale Extraordinaire du 8 mars 2023

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 mars 2023 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 40,43 %.

Elle a approuvé les trois résolutions présentées avec une très large majorité variant de 91,73 % à 95,18 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure dans votre dossier de convocation, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 29,66 %.

Elle a approuvé les douze résolutions présentées avec une très large majorité variant de 96,68 % à 98,41 %.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de trois membres du Conseil de surveillance (17 candidats résolution 10).

Ont ainsi été élus : Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph, M. Thierry VIAROUGE, M. Philippe CABANIER.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 57 et 58 du rapport annuel 2022, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



AEW et la Directive européenne «MIF II» (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne «MIF II» mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses

produits. Les informations relatives à la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère. AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui

veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante: AEW – DPO – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS ou par courriel: dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Société civile de placement immobilier
à capital variable

342 977 311 RCS PARIS

Siège social :

43, avenue Pierre Mendès France – 75013 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 n° 23-02 en date du 18/04/2023.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers
en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – relation.commerciale@eu.aew.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com

Signatory of
PRI Principles for
Responsible
Investment

