



SCPI

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION



SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX
A CAPITAL VARIABLE

3^e

TRIMESTRE 2023

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2023

L'essentiel au 30/09/2023

27 806 associés
1 042 211 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
817,00 €/part (au 2/10/23)

VALEUR DE RETRAIT
753,68 €/part (au 2/10/23)

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

CAPITALISATION
851 486 387 €
au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2023
37,08 €/part

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

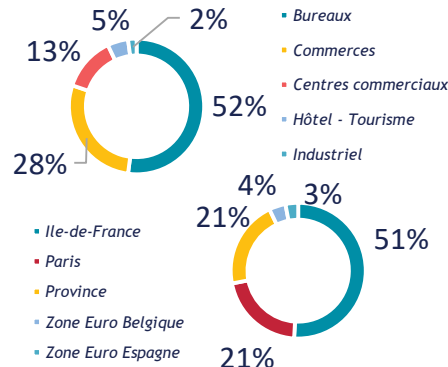
36,97 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023
4,12%
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,05% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 80%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 20%



Actualités du trimestre

Le 28 juillet 2023, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a concrétisé son premier investissement en Espagne, en acquérant conjointement avec les SCPI LAFFITTE PIERRE et FRUCTIREGIONS EUROPE deux parcs commerciaux majeurs pour un montant total de 131 M€, soit une quote-part de 24,4 M€. Ils bénéficient de certifications « BREEAM » évaluant les performances environnementales qui reflètent les engagements ESG/ISR de ces SCPI.

Rivas Futura (Madrid) : c'est le plus grand parc commercial de la région de Madrid. Il bénéficie d'une zone de chalandise de 1,1 million d'habitants couvrant le sud-est de la capitale qui connaît actuellement une expansion remarquable. L'actif, noté BREEAM 'Excellent', a été rénové en 2021 et offre à ses 25 locataires, dont plusieurs enseignes internationales, une forte présence commerciale en raison de son emplacement stratégique.

Vistahermosa (Alicante) : c'est l'unique parc commercial urbain dominant de la métropole d'Alicante. Le parc est certifié BREEAM 'Very Good', avec une fréquentation annuelle de 7,3 millions de visiteurs. Vistahermosa propose une solide offre de loisirs, d'alimentation et de d'équipement de la maison et dispose d'enseignes internationales comme locomotives.

Les deux parcs, qui totalisent 70 000 m², sont loués à 99% et offrent une très bonne diversification du risque avec un total de 43 locataires. Plusieurs initiatives ESG additionnelles seront déployées (peinture en blanc de l'ensemble des toitures afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur, installation de panneaux solaires sur les parkings, de systèmes de récupération des eaux de pluie ...)



Evolution du patrimoine



Investissements

- Participation de 38,28% dans la SCI PC6 - 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix - 37,6 M€ (10/07/2023)
- Madrid : Retail Park « Rivas Futura » (indivision de 18,7%) - 6 288 m² - 13,7 M€ (28/07/2023)
- Alicante : Retail Park « Vistahermosa » (indivision de 19,3%) - 6 379 m² - 10,7 M€ (28/07/2023)
- Levallois-Perret : immeuble de bureaux La Chocolaterie (50%) - 2 615 m² - 22,8 M€ (26/09/2023) - détention de l'immeuble à 100%

Arbitrages

Néant

Taux d'occupation physique

87,12%
Surface totale du patrimoine : 229 356 m²
Surfaces vacantes : 29 548 m²

Taux d'encaissement des loyers

97,33%
(3^{ème} trimestre 2023 - calculé mi-octobre 2023)
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Mouvements locatifs

Locations : 2 206 m²

Paris (8^e) : 70 m²
Paris (9^e) : 798 m²
Levallois-Perret (92) : 268 m²
Neuilly-sur-Seine (92) : 524 m²
Lyon (69) : 546 m²

Libérations : 1 042 m²

Paris (8^e) : 70 m²
Nanterre (92) : 138 m²
Neuilly-sur-Seine (92) : 524 m²
Villepinte (93) : 260 m²
Tarnos (40) : 50 m²

Par ailleurs, un bail portant sur 391 m² sur un site a été renouvelé.

Evolution du capital

	2 ^e semestre 2022	1 ^{er} semestre 2023	3 ^e trimestre 2023
Nombre d'associés	26 824	27 747	27 806
Nombre de parts	985 246	1 039 075	1 042 211
Emission de parts nouvelles au cours du semestre / trimestre	75 184	71 952	9 028
Souscriptions compensées par des retraits	6 131	18 123	5 892
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	811
Capital social en euros	453 213 160	477 974 500	479 417 060
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	731 761 558	780 207 658	783 030 058

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	02/05/2023	28/07/2023	31/10/2023
Acompte par part ⁽¹⁾	8,40 €	11,47 € ⁽⁴⁾	8,55 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	8,27 €	11,47 € ⁽⁴⁾	8,49 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	8,18 €	11,36 € ⁽⁴⁾	8,45 €

(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 17,2 %.

(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.

Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites et des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-contre pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

Indicateurs de performance

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 %

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2022	900,00 €
Prix de la part au 02/10/2023	817,00 €
Variation du prix de souscription	-9,22 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2022	4,07%
Taux de distribution 2023 (prévision)	4,12%

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

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