

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX
A CAPITAL VARIABLE

1^{er}
TRIMESTRE 2024

SYNTHESE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 31 MARS 2024

L'essentiel au 31/03/2024

27 824 associés
1 042 362 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
817,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
753,68 €/part

VALEUR DE REALISATION 2023
707 498 219 € (678,83 €/part)
(sous réserve de validation par l'Assemblée Générale)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2023
823 219 273 € (789,87 €/part)
(sous réserve de validation par l'Assemblée Générale)

CAPITALISATION
851 609 754 €
au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2024
35,40 €/part
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

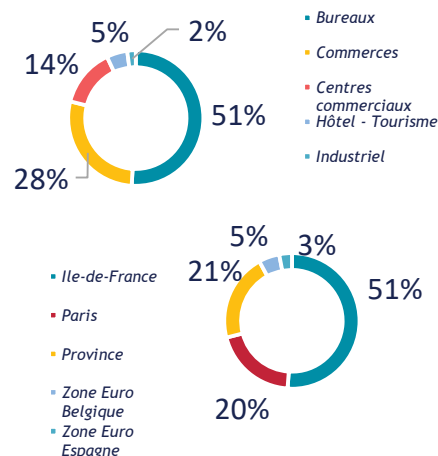
35,04 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2024
4,33%
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
87,74% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

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



Actualités du trimestre

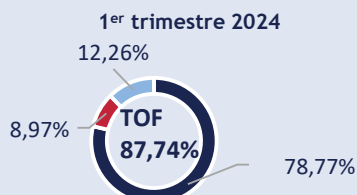
Depuis plus d'un an les marchés immobiliers, et en conséquence celui de la pierre papier, traversent une période d'ajustement de la valeur des actifs. Sans remettre en cause la qualité intrinsèque de son patrimoine, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'a pas échappé à l'accélération de la tendance baissière du marché, plus particulièrement marquée sur les actifs de bureaux au dernier semestre 2023.

L'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2023 a ainsi établi une valeur du portefeuille immobilier en baisse annuelle de 13% à périmètre constant, amenant une surcote de 3% du prix de souscription par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution à cette même date. Compte tenu de la cohérence du prix de souscription, AEW a pris la décision de le maintenir à 817 €.

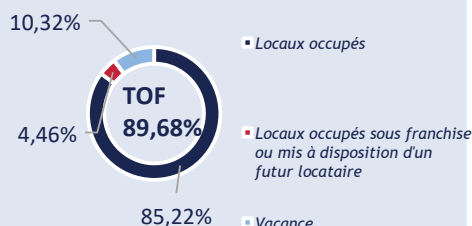
Au 31 mars, 1% des parts de la SCPI est en attente de vente, à comparer à une moyenne nationale de 2,7% pour l'ensemble des SCPI.

Evolution du patrimoine

Taux d'occupation financier



4^{ème} trimestre 2023



Arbitrages

Antony (92) - 32 avenue de la Division
Leclerc : bureaux de 621 m² acquis en 1993
Prix de cession : 1,5 M€

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

83,50%
Surface totale du patrimoine : 228 672 m²
Surfaces vacantes : 37 725 m²

Taux d'encaissement des loyers

98,39%
(1^{er} trimestre 2024 - calculé fin mars 2024)
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Mouvements locatifs

Locations : 3 782 m²

Paris (16 ^e) :	195 m ²
Massy (91) :	3 126 m ²
Lyon (69) :	330 m ²
Villeurbanne (69) :	131 m ²

Libérations : 9 409 m²

Paris (16 ^e) :	327 m ²
Massy (91) :	4 354 m ²
Courbevoie (92) :	108 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	209 m ²
Roissy-en-France (95) :	240 m ²
Soissons (02) :	1 166 m ²
Lyon (69) :	481 m ²
Belgique :	2 524 m ²

Par ailleurs, trois baux portant sur 1 062 m² sur deux sites ont été renouvelés.

Evolution du capital

	2 ^{ème} semestre 2023	1 ^{er} trimestre 2024
Nombre d'associés	27 747	27 824
Nombre de parts	1 042 227	1 042 362
Emission de parts nouvelles au cours du semestre / trimestre	13 494	5 221
Souscriptions compensées par des retraits	10 342	5 086
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	10 692
Capital social en euros	479 424 420	479 486 520
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	783 043 130	783 453 425

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	23/04/2024
Acompte par part ⁽¹⁾	8,76 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	8,69 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	8,65 €

(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 %.

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 (2018-2023)	1,53 %
TRI 10 ans (2013-2023)	2,62 %
TRI 15 ans (2008-2023)	7,93 %

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

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	817,00 €
Prix de la part au 31/03/2024	817,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2023	4,15%
Taux de distribution 2024 (prévision)	4,33%

Ce taux n'intègre pas l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers espagnols qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

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 2 328 510 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