

## L'essentiel au 30/09/2024

28 037 associés  
1 042 362 parts

PRIX DE SOUCRIPTION  
817,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
753,68 €/part

VALEUR DE REALISATION au  
30/06/2024  
685 006 144 € (657,17 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION  
au 30/06/2024  
796 856 663 € (764,47 €/part)

CAPITALISATION  
851 609 754 €  
au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2024  
36,49 €/part

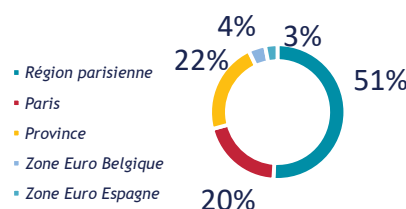
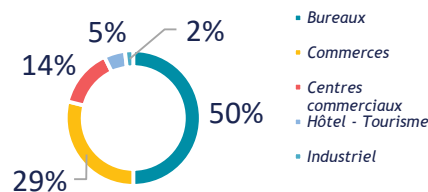
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

36,24 €/part  
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2024  
4,47%  
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
88,04% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)  
Actifs immobiliers détenus en direct : 80%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 20%



## Actualités du trimestre

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a fait l'objet à mi-année d'une expertise menée par l'expert indépendant de votre SCPI.

La nouvelle valeur de reconstitution par part calculée à cette même date (764,47 €) est en diminution de l'ordre de 25 € par rapport au 31 décembre 2023. Toutefois, la baisse des valeurs que connaît le marché immobilier depuis 2 ans, et plus particulièrement sur les actifs de bureau, s'atténue très sensiblement au premier semestre 2024, ce qui conforte notre conviction que le marché pourrait s'approcher de son point bas.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2024, vous avez voté en faveur d'une stratégie d'investissement diversifiée et non plus majoritairement dans des bureaux. À terme, cela pourrait permettre à votre SCPI de saisir davantage d'opportunités d'investissements et d'améliorer la diversification des risques patrimoniaux et locatifs.



Lyon - Local commercial  
Place des cordeliers / © AEW

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

- Paris 14<sup>e</sup> -12 & 14 rue Cabanis : bureaux de 945 m<sup>2</sup> acquis en 1987 - Prix de cession : 4,9 M€

- Paris 8<sup>e</sup> -Les Arcades - 76 & 78 avenue des Champs Elysées : bureaux vacants de 70 m<sup>2</sup> acquis en 2007 - Prix de cession : 0,68 M€

### Taux d'occupation physique

83,01%  
Surface totale du patrimoine : 227 919 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 38 731 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

Locations : 2 767 m<sup>2</sup>

Paris (16 <sup>e</sup> ) :	62 m <sup>2</sup>
Nanterre (92) :	199 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine (92) :	1 289 m <sup>2</sup>
Tremblay-en-France (93) :	427 m <sup>2</sup>
Villeurbanne (69) :	66 m <sup>2</sup>
Espagne :	724 m <sup>2</sup>

### Investissements

Néant

### Taux d'encaissement des loyers

92,93%  
(3<sup>e</sup> trimestre 2023- calculé mi-octobre 2024)  
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.  
Il est susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

Libérations : 2 483 m<sup>2</sup>

Chilly-Mazarin (91) :	1 808 m <sup>2</sup>
Courbevoie La Défense (92) :	123 m <sup>2</sup>
Montreuil (93) :	118 m <sup>2</sup>
Espagne :	434 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 562 m<sup>2</sup> sur un site a été renouvelé.

## Evolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2023	1 <sup>er</sup> semestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024
Nombre d'associés	27 747	27 911	28 037
Nombre de parts	1 042 227	1 042 362	1 042 362
Emission de parts nouvelles au cours du semestre / trimestre	13 494	9 168	3 012
Souscriptions compensées par des retraits	10 342	9 033	3 012
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	11 895	14 482
Capital social en euros	479 424 420	479 486 520	479 486 520
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	783 043 130	783 153 425	783 153 425

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	23/04/2024	22/07/2024	22/10/2024
Acompte par part <sup>(1)</sup>	8,76 €	8,76 €	9,96 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	8,69 €	8,70 €	9,91 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	8,65 €	8,65 €	9,87 € <sup>(4)</sup>

(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 1,20 € 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 (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 30/09/2024	817,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

### Taux de distribution

Taux de distribution 2023	4,15%
Taux de distribution 2024 (prévision)	4,47%

## 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](http://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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com)