

## L'essentiel au 31/03/2025

28 144 associés  
1 042 362 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
817,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
753,68 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2024  
679 783 668 € (652,16 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2024  
790 922 349 € (758,78 €/part)

CAPITALISATION  
851 609 754 €  
au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025  
35,23 €/part

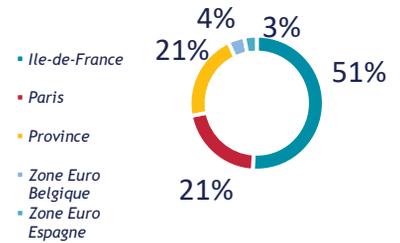
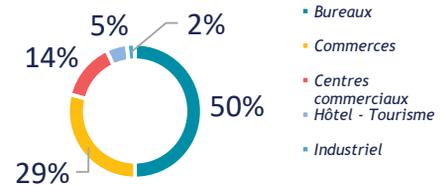
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

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

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025  
4,31%  
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
89,49% (trimestriel)

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



## Actualités du trimestre

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est désormais investie de manière diversifiée, et vise l'acquisition de divers types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, hôtels, résidences gérées, ...).

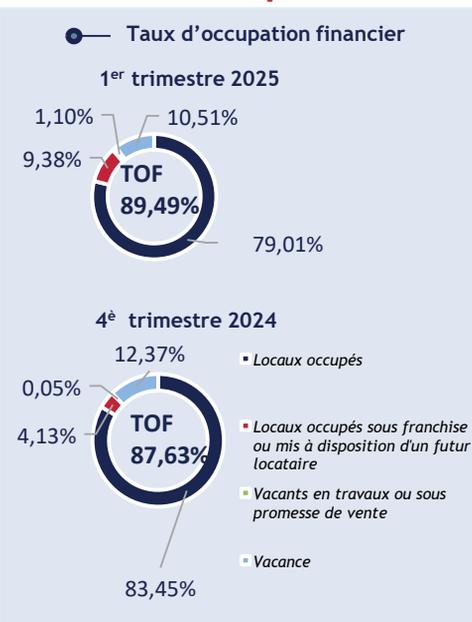
La SCPI bénéficie par ailleurs du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier qui traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre un surinvestissement avoisinant 47 M€ financé par un emprunt bancaire. Le ratio d'endettement reste raisonnable (9,8% pour un maximum autorisé de 30%).



Trouville-sur-Mer / © Clandoeil

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

- Pont Audemer (27) - 3 impasse des Burets - local commercial de 1 760 m<sup>2</sup>, acquis en 2007. Prix de cession : 2,2 M€  
- Créteil (94) - 23/25 rue Olof Palme - bureaux vacants de 4 500 m<sup>2</sup>, acquis en 1987. Prix de cession : 3,8 M€

### Taux d'occupation physique

84,28%  
Surface totale du patrimoine : 221 479 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 34 815 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

Locations : 4 986 m<sup>2</sup>

Paris (9 <sup>e</sup> ) :	1 595 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	350 m <sup>2</sup>
Massy (91) :	1 228 m <sup>2</sup>
Levallois-Perret (92) :	699 m <sup>2</sup>
Tremblay-en-France (93) :	1 114 m <sup>2</sup>

### Investissements

Néant

### Taux d'incidence contentieuse

4,13%  
(1<sup>er</sup> trimestre 2025 - calculé mi-avril 2025)  
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Libérations : 4 348 m<sup>2</sup>

Paris (9 <sup>e</sup> ) :	843 m <sup>2</sup>
Paris (16 <sup>e</sup> ) :	38 m <sup>2</sup>
Dreux (28) :	1 252 m <sup>2</sup>
Tarnos (40) :	122 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	588 m <sup>2</sup>
Voisins-le-Bretonneux (78) :	258 m <sup>2</sup>
Courbevoie (92) :	246 m <sup>2</sup>
Levallois-Perret (92) :	699 m <sup>2</sup>
Tremblay-en-France (93) :	302 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 46 m<sup>2</sup> sur un site a été renouvelé.

## Evolution du capital

	2 <sup>ème</sup> semestre 2024	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Nombre d'associés	28 125	28 144
Nombre de parts	1 042 362	1 042 362
Emission de parts nouvelles au cours du semestre / trimestre	6 454	1 542
Souscriptions compensées par des retraits	6 454	1 542
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	15 481	18 008
Capital social en euros	479 486 520	479 486 520
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	783 153 425	783 153 425

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	23/04/2025
Acompte par part <sup>(1)</sup>	8,76 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	8,71 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	8,67 €

(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 (2019-2024)	0,89 %
TRI 10 ans (2014-2024)	3,03 %
TRI 15 ans (2009-2024)	6,56 %

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

### Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2024	817,00 €
Prix de la part au 31/03/2025	817,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

### Taux de distribution

Taux de distribution 2024	4,49%
Taux de distribution 2025 (prévision)	4,31%

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](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°24-31 en date du 06/12/2024.

#### 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)