

SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION



SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION
ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

SCPI DIVERSIFIÉE
À CAPITAL VARIABLE

L'ESSENTIEL AU 30/09/2025

28 201 associés
1 042 362 parts

PRIX DE SOUCRIPTION
817,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
753,68 €/part

VALEUR DE RÉALISATION au 30/06/2025
676 584 417 € (649,09 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2025
789 841 824 € (757,74 €/part)

CAPITALISATION
851 609 754 € au prix de souscription

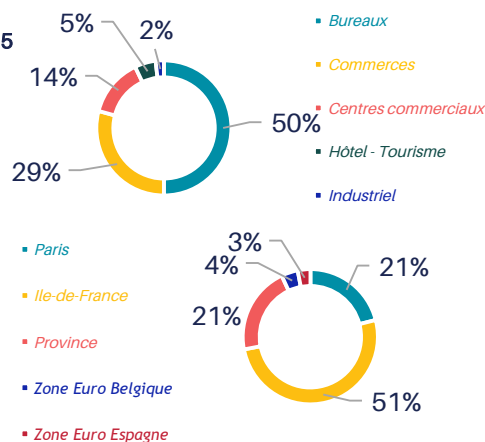
DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025
35,23 €/part *
35,04 €/part **

TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2025
4,31% *

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
89,54% (trimestriel)

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

PATRIMOINE (% valeur vénale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 80%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 20%



ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est 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, ...), dans les grandes métropoles régionales françaises et de la zone euro. 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).

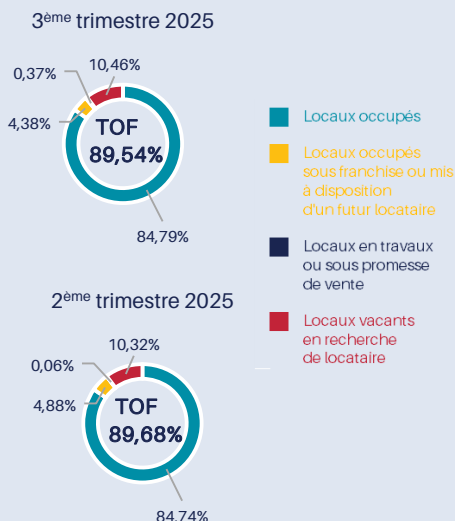
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin du 3^{ème} trimestre un surinvestissement avoisinant 50 M€ financé par un emprunt bancaire. Le ratio d'endettement reste raisonnable (9,2% pour un maximum autorisé de 30%).



Levallois-Perret (92) - Immeuble « La Chocolaterie »
© AEW

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier



Arbitrages
Néant

Investissements
Néant

Mouvements locatifs
Locations : 657 m²

Lyon (69) : 111 m²
Nanterre (92) : 137 m²
Montreuil (93) : 118 m²
Espagne : 291 m²

Taux d'occupation physique
84,58%

Surface totale du patrimoine : 220 346 m²
Surfaces vacantes : 33 973 m²

Taux d'incidence contentieuse
3,23%

(3^{ème} trimestre 2025 - calculé mi-octobre 2025)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libération : 1 498 m²

Lyon (69) : 111 m²
Levallois-Perret (92) : 723 m²
Belgique : 481 m²
Espagne : 183 m²

Par ailleurs, quatre baux portant sur 1 320 m² sur quatre sites ont été renouvelés.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2024	1 ^{er} semestre 2025	3 ^{ème} trimestre 2025
Nombre d'associés	28 125	28 169	28 201
Nombre de parts	1 042 362	1 042 362	1 042 362
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	6 454	1 751	88
Souscriptions compensées par des retraits	6 454	1 751	88
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	15 481	22 010	25 666
Capital social en euros	479 486 520	479 486 520	479 486 520
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	783 153 425	783 153 425	783 153 425

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2025	3 ^{ème} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	23/04/2025	25/07/2025	22/10/2025
Acompte par part ⁽¹⁾	8,76 €	8,76 €	8,76 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	8,71 €	8,69 €	8,73 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	8,67 €	8,65 €	8,70 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de sources étrangères payés 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)	
TRI 5 ans (2019-2024)	0,89 %
TRI 10 ans (2014-2024)	3,03 %
TRI 15 ans (2009-2024)	6,56 %

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

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 30/09/2025	817,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

TAUX DE DISTRIBUTION	
Taux de distribution 2025 (prévision)	4,31%

L'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers espagnols 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°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

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