



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 14 % en 2022, représentant un montant net de souscriptions de 90,7 M€. À la fin de l'exercice, aucune part n'est en attente de retrait.

Durant le second semestre, si un actif de bureaux vacant a été cédé pour 4,55 M€, dégageant une plus value nette de 2,5 M€, aucun investissement n'a été opéré. À la fin de l'année, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dispose d'un solde à investir de l'ordre de 90 M€. Trois investissements qualitatifs en bureaux et commerces sont à un stade d'étude avancé et devraient permettre d'absorber ce solde à la fin du 1^{er} semestre 2023. Dans l'attente, compte tenu de la remontée des taux sur les marchés financiers, les sommes non investies sont placées sur des instruments financiers sans risques.

AEW reste attentive aux dossiers d'acquisitions compatibles avec la stratégie d'investissement de votre SCPI, notamment en région parisienne. Sur ce sujet, une assemblée générale extraordinaire est d'ailleurs prévue le 28 février 2023. En concertation avec votre Conseil de surveillance, elle vise à élargir le périmètre des investissements possibles à titre de diversification afin d'être en mesure de saisir davantage d'opportunités.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 82 sites différents, totalisant 182 000 m², et compte 240 baux. Compte tenu de la cession de l'exercice (pour 4,5 M€), l'expertise immobilière valorise le patrimoine à 684,5 M€ (contre 687,4 M€ à la clôture de l'exercice précédent).

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, l'activité locative est restée très active, avec 11 700 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2022 (dont 8 800 m² au second semestre). Ont ainsi été concrétisés, 11 200 m² de nouveaux baux et 900 m² de renouvellements. L'activité locative de l'année 2022 fait néanmoins ressortir un solde négatif de 2 000 m² entre les libérations et les relocations. Le taux d'occupation financier annuel s'établit pour 2022 à 88,71 %, contre 90,69 % en 2021. Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2022, calculés début janvier 2023, avoisinent 97 % et 95 %.

Le revenu courant distribué au titre des 3^e et 4^e trimestres a été fixé à 9,00 € par part, inchangé par rapport aux deux premiers trimestres (voir rubrique «À la une»).

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine – AEW



Conjoncture immobilière

Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une stabilité sur 2022 avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Le bureau concentre la moitié des investissements, suivi par la logistique avec 18 %. Le commerce, en hausse de 76 %, représente 15 % des volumes investis. Globalement, le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m², sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Toutefois, la dynamique de la demande en Île-de-France, notamment sur les surfaces inférieures à 5 000 m², risque d'être enrayerée par la dégradation des perspectives économiques. Le taux de vacance moyen de la région parisienne est à 7,2 %, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur La Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne. Les valeurs locatives continuent d'augmenter à Paris mais restent stables dans le reste de l'Île-de-France, avec des mesures d'accompagnement qui flôtent en moyenne 25 % du loyer facial.

En matière de commerces, les loyers prime de pieds d'immeubles, s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, sont restés stables sur un an sur les principaux marchés français, à l'exception de Lyon où il se contracte. Les loyers prime des centres commerciaux restent stables en régions, et progressent de 5 % en région parisienne.

Les taux de rendement sont globalement en hausse (Bureaux - QCA de Paris : 3,15 % à 4,50 % ; La Défense : 4,60 % à 6,00 % ; Régions : 3,60 % à 7,50 % / Pieds d'immeubles commerces : 3,25 % à 5,50 % ; Centres commerciaux : 4,50 % à 7,75 % / Logistique : 3,75 % - 5,75 %), excepté pour les retils parks (en baisse entre 5 % et 7,50 %).

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

La distribution annuelle nette a été fixée à 36,00 € par part.

La distribution brute s'établit à 36,64 € si l'on intègre les impôts sur les revenus fonciers de source belge et sur la plus-value réalisée sur un arbitrage payés par la SCPI pour le compte des associés.

Sur la base de cette distribution brute et du prix de souscription au 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution 2022 s'établit ainsi à 4,07 %.

Compte tenu de l'objectif de distribution, le taux de distribution 2023 est prévu à 4,15 %, à prix de souscription inchangé.

Par ailleurs, en fin d'année, votre SCPI dispose de réserves solides, équivalentes à 5,5 mois de dernière distribution courante.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2022

26 824 associés

985 246 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :

900,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2021

721 502 835 € (815,79 €/part)

CAPITALISATION

886 721 400 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

89,32 % (trimestriel)

DISTRIBUTION 2022

36,64 €/part

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

36,00 €/part

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

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

4,07 %

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

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023

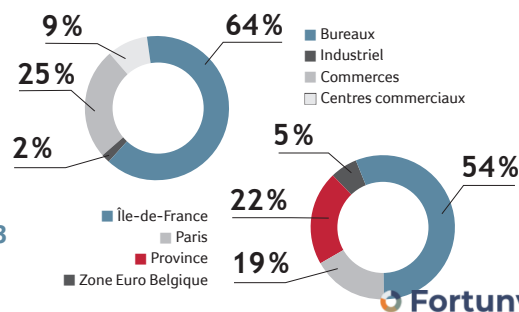
4,15 %

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

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 79 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 21 %

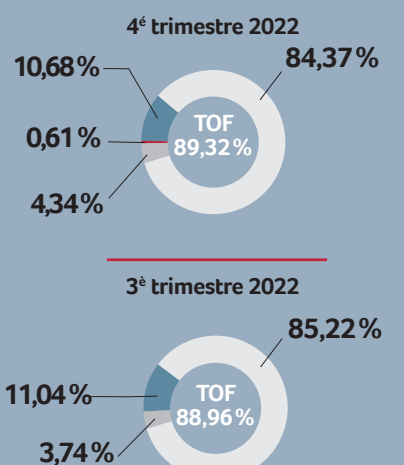


Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2022	2 ^e semestre 2022
Nombre d'associés	26 386	26 824
Nombre de parts	916 193	985 246
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	38 158	75 184
Souscriptions compensées par des retraits	6 392	6 131
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	421 448 780	453 213 160
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	669 613 858	731 761 558

Évolution du patrimoine

— Taux d'occupation financier



Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1^{er} trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021).

— Arbitrages

- Nanterre (92) – 16, rue des Peupliers : bureaux acquis en 1987 – 1 543 m² – Prix de cession : **4,55 M€**

— Investissements

- Néant

— Mouvements locatifs

◆ Locations : 8 222 m²

Paris (9 ^e) :	843 m ²
Montigny-Le Bretonneux (78) :	303 m ²
Levallois-Perret (92) :	1 104 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	220 m ²
Noisy-Le Grand (93) :	1 031 m ²
Tremblay-en-France (93) :	783 m ²
Lyon (69) :	1 091 m ²
Villeurbanne (69) :	246 m ²
Bruxelles :	2 601 m ²

— Taux d'occupation physique

86,23 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 182 090 m²

Surfaces vacantes : 25 079 m²

◆ Libérations : 8 300 m²

Paris (14 ^e) :	151 m ²
Courbevoie La Défense (92) :	241 m ²
Levallois-Perret (92) :	694 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	656 m ²
Montreuil (93) :	232 m ²
Noisy-Le Grand (93) :	1 031 m ²
Tremblay-en-France (93) :	481 m ²
Lyon (69) :	350 m ²
Villeurbanne (69) :	514 m ²
Bruxelles :	3 950 m ²

Par ailleurs, trois baux portant sur 588 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 96,97 % et 94,95 % (78,97 % et 109,59 % pour les 1^{er} et 2^e trimestre 2022).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

— Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2022 s'établit à 0,82 % contre - 0,08 % au 31/12/2021. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	28/04/2022	30/07/2022	27/10/2022	27/01/2023
Acompte par part ⁽¹⁾	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2022 ou au 1^{er} octobre 2022, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts que vous détenez.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2023.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

(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 %.



Indicateurs de performances

— 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 %

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

— Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	900,00 €
Prix de la part au 31/12/2022	900,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription et de la valeur de retrait de la part sur une année complète ou partielle a une

signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- ◆ le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

— Taux de distribution

Taux de distribution 2021	4,14 %
Taux de distribution 2022	4,07 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre : - d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé, - et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année « n ».

Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, les revenus fonciers belges supportent une imposition locale définitive (l'associé ne supporte pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficie donc pas d'un crédit d'impôt).



Conditions de souscription et de retrait des parts

— Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	460,00 €
Prime d'émission	440,00 €
Prix de souscription	900,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour tout nouvel associé. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Les parts souscrites à partir du 1^{er} mai 2019 portent jouissance à compter du premier jour du cinquième mois qui suit celui de la souscription.

— Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. À compter du 1^{er} octobre 2020, l'associé se retirant perçoit la somme de **830,25 euros par part**.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW, en utilisant le bulletin de retrait disponible sur le site internet aewpatrimoine.com ou sur simple demande auprès d'AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur les registres de la SCPI.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 130 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, 85 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 70 815 €.



Fiscalité

— Imposition des revenus de source belge

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges déductibles, des actifs sis en Belgique supportent actuellement une imposition locale de 33,99 %. Il s'agit d'une fiscalité définitive. Les porteurs de parts ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt. En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source belge.

— Déclaration des revenus 2022 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2023 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.



Vie sociale

— Relation commerciale

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@eu.aew.com).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Relation commerciale, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en en faisant la demande auprès du Service Relation commerciale et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.

— Conseil de surveillance - appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2023, 3 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.

Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 17 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2023. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de surveillance 2023).

Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.



AEW et la Directive européenne «MIF II» (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en «client non professionnel» à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne «MIF II» mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche «Connaissance client et origine des fonds». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses

produits. Les informations relatives à la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui

veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante: AEW – DPO – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS ou par courriel: dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

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° 18-09 en date du 19/06/2018.

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