

# SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION



**SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION**  
**ANALYSE : 1<sup>er</sup> 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

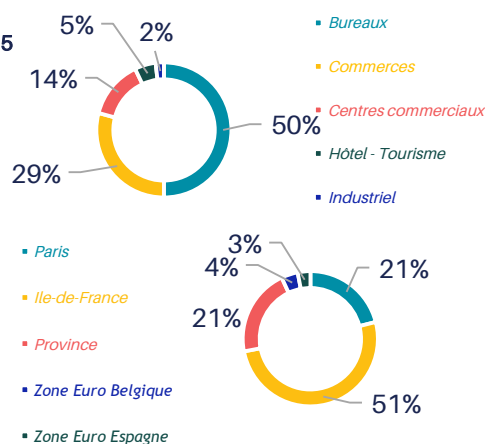
DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025  
35,23 €/part \*  
35,04 €/part \*\*

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).

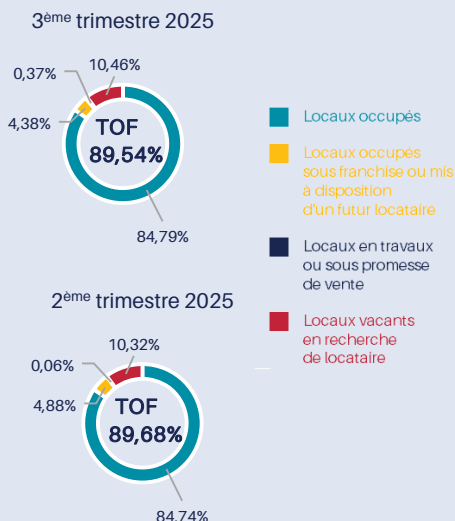
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre un surinvestissement avoisinant 50 M€ financé par un emprunt bancaire. Le ratio d'endettement reste raisonnable (9,2% pour un maximum autorisé de 30%).



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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Taux d'occupation financier



Arbitrages  
Néant

Investissements  
Néant

Mouvements locatifs  
Locations : 657 m<sup>2</sup>

Lyon (69) : 111 m<sup>2</sup>  
Nanterre (92) : 137 m<sup>2</sup>  
Montreuil (93) : 118 m<sup>2</sup>  
Espagne : 291 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation physique  
**84,58%**

Surface totale du patrimoine : 220 346 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 33 973 m<sup>2</sup>

Taux d'incidence contentieuse  
**3,23%**

(3<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup>

Lyon (69) : 111 m<sup>2</sup>  
Levallois-Perret (92) : 723 m<sup>2</sup>  
Belgique : 481 m<sup>2</sup>  
Espagne : 183 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, quatre baux portant sur 1 320 m<sup>2</sup> sur quatre sites ont été renouvelés.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 <sup>ème</sup> semestre 2024	1 <sup>er</sup> semestre 2025	3 <sup>ème</sup> 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 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 <sup>ème</sup> trimestre 2025	3 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	23/04/2025	25/07/2025	22/10/2025
Acompte par part <sup>(1)</sup>	8,76 €	8,76 €	8,76 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	8,71 €	8,69 €	8,73 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> 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](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)



Société de gestion





Principes de  
responsabilité  
immobilière

