

# SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

# 1<sup>er</sup>

SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2022 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2022

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 4,5 % au 1<sup>er</sup> semestre 2022, soit un montant net de souscriptions de 28,6 M€, en nette augmentation par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (13,9 M€). À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

Si aucun investissement ou arbitrage n'a été concrétisé au cours du semestre, votre SCPI a pris livraison en juin d'un immeuble de bureaux qualitatif, limitrophe à Paris, répondant aux dernières normes environnementales (voir rubrique « À la une »).

Au 30 juin 2022, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, dont les trois-quarts du patrimoine sont situés en Île-de-France, dispose d'un solde à investir de l'ordre de 31 M€. Un investissement dans un immeuble de bureaux en proche banlieue parisienne est sous exclusivité et devrait permettre de plus qu'absorber ce solde durant le second semestre.

En matière de gestion locative, le semestre est resté actif avec 5 400 m<sup>2</sup> loués ou renouvelés. Le semestre enregistre toutefois un solde négatif de 2 100 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations. Dans un environnement marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> trimestre, calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2022, s'établit à 88,09 %. Avec près de 80 % des loyers issus de bureaux et du secteur alimentaire, les taux d'encaissement demeurent satisfaisants, avoisinant 95 % en moyenne sur le trimestre.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 9,00 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2022. L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 37,00 € par part, soit 37,35 € bruts avant les impôts français et étrangers payés par la SCPI pour le compte des associés et déduits des acomptes versés. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2022 est prévu à 4,15 % à prix de souscription inchangé. Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose toujours de réserves solides, représentant 4,6 mois de distribution courante.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



## Conjoncture immobilière

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 10,7 Mds€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022, proche de sa moyenne décennale (10,6 Mds€). Toutefois, le montant investi du 2<sup>e</sup> trimestre (4,6 Mds€), à 60 % en bureaux, ressort en retrait de 15 % par rapport à la moyenne décennale.

Les taux de rendement prime se sont ajustés à la hausse pour les bureaux (2,90 %). Quant aux commerces, si les taux de rendement prime restent stables pour les pieds d'immeubles (3 %), ils se contractent pour les centres commerciaux (4,20 %) et les retail parks (5 %).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2022 sont en hausse de 24 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021 et sont concentrées à 20 % dans le QCA parisien, confirmant le besoin de centralité des utilisateurs. Si les taux de vacance restent faibles dans les quartiers centraux (3,3 % à Paris), ils demeurent à la hausse en périphérie (10,6 % en 1<sup>ère</sup> couronne, 11,4 % dans le Croissant Ouest). Les mesures d'accompagnement sont toujours élevées (30 % du loyer facial).

En régions, les surfaces commercialisées se concentrent à Lyon pour 30 %, Lille 29 % et Bordeaux 13 %, avec un taux de vacance en baisse (la plus marquée à Bordeaux à 3,9 %). Les valeurs locatives prime ont augmenté à Paris, Lille, Toulouse et Nice mais restent stables dans les autres villes.

Après un rebond de 10 % en 2021, la croissance des ventes du commerce de détail devrait rester modérée en 2022, à +1,1 %, avec un pouvoir d'achat des ménages érodé par la guerre en Ukraine et l'inflation grandissante. Déjà reclus à la baisse lors de la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent en moyenne stables. Les centres commerciaux prime connaissent quant à eux plutôt une évolution baissière, avec quelques exceptions, comme Paris ou Toulouse, où la stabilité est de mise.

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ L'immeuble de bureaux CLARITY, acquis fin 2020 pour un montant de 106 M€ soit une quote-part de 53 M€ (50 %) pour ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, a été livré début juin 2022.

Stratégiquement localisé dans la commune de Boulogne-Billancourt (92), à la sortie de la station de métro Marcel Sembat, le bâtiment développe plus de 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 7 niveaux, agrémentés de nombreux espaces verts et terrasses. 140 places de parkings, dont 15 % équipées de bornes électriques, viennent compléter l'ensemble. L'actif est entièrement loué à Alten, l'un des leaders mondiaux de l'ingénierie et du conseil technologique, pour une durée ferme de 10 ans.



Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2022

26 386 associés  
916 193 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :

900,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2021

721 502 835 € (815,79 €/part)

CAPITALISATION

824 573 700 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

88,09 % (trimestriel)

### DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2022

37,35 €/part

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

37,00 €/part

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

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2022

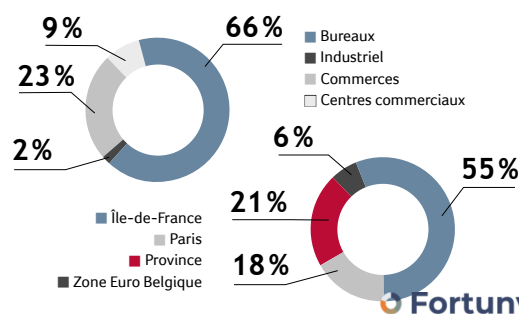
4,15 %

(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 : 78 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 22 %

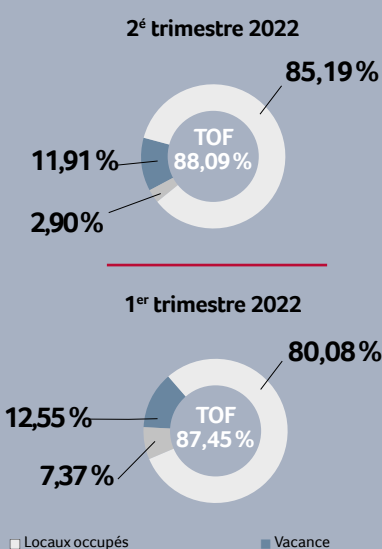


## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2021	1 <sup>er</sup> semestre 2022
Nombre d'associés	25 601	26 386
Nombre de parts	884 427	916 193
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	70 233	38 158
Souscriptions compensées par des retraits	11 762	6 392
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	406 836 420	421 448 780
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	641 024 458	669 613 858

## Évolution du patrimoine

### ● Taux d'occupation financier



Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021).

### ● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2022 s'établit à 0,95 % contre -0,08 % au 31/12/2021. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

### ● Arbitrages

- Néant

### ● Investissements

- Néant

### ● Livraison

- Boulogne-Billancourt (92) – 221, Jean Jaurès / SCI Boulogne Clarity (participation 50 %) : bureaux de 3 879 m<sup>2</sup> livrés le 3/06/2022

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 2 737 m<sup>2</sup>

Tarnos (40) :	122 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	111 m <sup>2</sup>
Villeurbanne (69) :	416 m <sup>2</sup>
Montigny-le Bretonneux (78) :	328 m <sup>2</sup>
Levallois-Perret (92) :	349 m <sup>2</sup>
Montreuil (93) :	799 m <sup>2</sup>
Roissy-en-France (95) :	280 m <sup>2</sup>
Belgique :	332 m <sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

85,55 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 183 633 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 26 544 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 4 838 m<sup>2</sup>

Paris (7 <sup>e</sup> ) :	226 m <sup>2</sup>
Antony (92) :	621 m <sup>2</sup>
Levallois-Perret (92) :	1 121 m <sup>2</sup>
Nanterre (92) :	1 543 m <sup>2</sup>
Montreuil (93) :	441 m <sup>2</sup>
Tremblay-en-France (93) :	302 m <sup>2</sup>
La Seyne-sur-Mer (83) :	252 m <sup>2</sup>
Belgique :	332 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, trois baux portant sur 2 627 m<sup>2</sup> sur trois sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2022, calculés mi-juillet 2022, s'établissent respectivement à 78,97 % et 109,59 % (94,00 % et 87,99 % pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2021).

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.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	28/04/2022	29/07/2022
Acompte par part <sup>(1)</sup>	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	9,00 €	9,00 €

(1) Le montant des impôts 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 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (souscription effectuée avant septembre 2021) ou au 1<sup>er</sup> avril 2022 (souscription effectuée avant novembre 2021), 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 octobre 2022.

**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.**



## Indicateurs de performances

### — Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2016-2021)	3,23 %
TRI 10 ans (2011-2021)	5,97 %
TRI 15 ans (2006-2021)	8,29 %

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 30/06/2022	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 (prévision)	4,15 %

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<sup>er</sup> 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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>900,00 €</b>

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://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.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



## 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.



## Vie sociale

### Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 2 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 28,47 %. Elle a approuvé les dix résolutions présentées avec une large majorité variant de 96,44 % à 98,5 %. À défaut d'un quorum de 50 %, la partie extraordinaire de l'Assemblée Générale Mixte n'a pas pu se tenir.

### Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2022

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2022 s'est tenue en 2<sup>e</sup> convocation avec un quorum de 40,12 %.

Elle a approuvé à 90,17 % la résolution présentée.

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du trimestre au cours duquel le retrait a lieu.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 54 et 55 du rapport annuel 2021, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## 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](http://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 – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel: [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com).

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Société civile de placement immobilier  
à capital variable

342 977 311 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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 : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

Adresse postale: 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

Service clients: 01 78 40 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.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)

