



SCPI

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2026 • VALIDITÉ : 2^{ème} SEMESTRE 2026SCPI DIVERSIFIÉE
A CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Au 30 juin 2026, votre SCPI rassemble 28 101 associés pour une capitalisation avoisinant 850 M€ au prix de souscription. Ce dernier reste fixé à 817 € par part, tandis que la valeur de reconstitution s'établit à 743,88 € par part, reflet de l'évolution des valeurs immobilières dans un contexte de marché encore sous pression. Il convient de noter que 41 954 parts sont en attente de retrait, un point sur lequel AEW reste pleinement mobilisée notamment par l'activation du fonds de remboursement dont les critères et modalités d'accès ont été déterminés par l'Assemblée Générale de juin 2025.

L'activité locative montre des signes d'amélioration. Le taux d'occupation financier progresse de 89,3 % au 4^{ème} trimestre 2025 et 89,4 % au 1^{er} trimestre 2026 à 91,29 % au 2^{ème} trimestre 2026. Le taux d'occupation physique s'établit

à 84,90 %, sur un patrimoine total de 212 135 m². Des locations ont été signées à Paris, en région parisienne, en province et en Espagne, portant sur 4 301 m², même si les libérations ont représenté 7 001 m². Plusieurs baux ont aussi été renouvelés, pour près de 2 000 m², dans le cadre d'une gestion active et attentive. Néanmoins, le taux d'incidence contentieuse s'établit à 3,60 % au 30 juin, en légère hausse par rapport aux 3,02 % de fin 2025.

Sur le semestre, deux acomptes ont été versés : 8,76 € bruts par part en avril, et 8,77 € bruts en juillet 2026, dont 1,30 € issus de plus-values de cession. Pour mémoire, le taux de distribution 2025 s'est établi à 4,32 %, soit 35,31 € bruts par part, avec une performance globale annuelle identique de 4,32 % (à comparer à une moyenne nationale de 1,46% pour les SCPI d'entreprise).

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

À LA UNE
CE SEMESTRE

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, afin de mutualiser les risques et de rechercher une meilleure régularité dans le temps.

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^{er} semestre un surinvestissement avoisinant 45 M€. Le ratio d'endettement reste très mesuré : 9,4% pour un maximum autorisé par l'Assemblée Générale de 30%, et à comparer à une moyenne nationale 2025 toutes SCPI de 18,3%.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Au premier semestre 2026, le marché des bureaux en Ile-de-France reste en phase de transition, marquée par une demande modérée et une sélectivité accrue des entreprises et des investisseurs, dans un contexte économique et financier encore incertain.

La demande placée atteint 750 000 m², en baisse de 5 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne observée depuis la période post-Covid. Le deuxième trimestre a certes affiché un rebond de +8% sur un an, mais celui-ci est principalement dû à quelques grandes signatures isolées, sans refléter une reprise généralisée du marché. Ce sont surtout les petites et moyennes surfaces, inférieures à 5 000 m², qui soutiennent l'activité, représentant près de 75% de la demande totale.

L'offre de bureaux disponibles immédiatement atteint 6,6 millions de m², en hausse de 10% sur un an, ce qui porte le taux de vacance moyen à 10,7 % en Ile-de-France.

Les loyers des bureaux les plus prisés, situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, se maintiennent à 1 250 €/m²/an. Cependant, cette stabilité concerne une frange très limitée d'immeubles. En dehors de ce segment premium, la montée de la vacance exerce une pression à la baisse sur les loyers, obligeant les propriétaires à consentir des avantages commerciaux importants. Ces concessions atteignent en moyenne 30,4% du loyer facial à l'échelle francilienne, et jusqu'à 40% à La Défense et dans le Croissant Ouest.

Sur le marché de l'investissement, les investisseurs demeurent très sélectifs. Ils privilégient les actifs les mieux situés, offrant des revenus sécurisés et répondant aux critères environnementaux les plus exigeants. Le taux de rendement prime bureaux s'établit à 4,35 %, dans un contexte de taux d'intérêt encore élevés.

Parallèlement, le secteur des commerces témoigne de la solidité des actifs de qualité dans un environnement difficile. Le ralentissement de l'inflation contribue à réduire la pression sur les coûts pour les enseignes, tandis que la stabilisation des taux de rendement offre une meilleure prévisibilité pour les investisseurs. Les commerces bien situés et bien gérés conservent leur attractivité et leur potentiel de performance à long terme.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

● 28 101 associés
1 037 831 parts

● PRIX DE SOUSCRIPTION
817,00 €/part

● VALEUR DE REALISATION au 30/06/2026
661 030 481 € (636,93 €/part)

● VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2026
772 023 471 € (743,88 €/part)

● CAPITALISATION
847 907 927 € au prix de souscription

● TAUX DE DISTRIBUTION 2025
4,32% soit 35,31 €/part* et 35,04 €/part**

● PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
4,32%

● TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
91,29 % (2^{ème} trimestre)

● PATRIMOINE (% valeur vénale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 79%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 21%



Bureaux 50%
Commerces 30%
Centres commerciaux 14%
Hôtel - Tourisme 5%
Industriel 1%



Ile de France 50%
Paris 21%
Province 21%
Zone Euro Belgique 4%
Zone Euro Espagne 4%

* 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



SCPI

Société de gestion

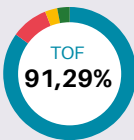
AEW

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2025	1 ^{er} semestre 2026
Nombre d'associés en fin de semestre	28 252	28 101
Nombre de parts en fin de semestre	1 042 362	1 037 831
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	107	158
Souscriptions compensées par des retraits	107	158
Retraits non compensés (fonds de remboursement)	0	4 531
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	38 193	41 954
Capital social en euros	479 486 520	477 402 260
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	783 153 425	780 531 154

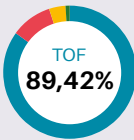
ÉVOLUTION
DU PATRIMOINE

Taux d'occupation
financier
2^{ème} trimestre 2026



Locaux occupés : 85,20%
Locaux vacants en recherche de locataire : 8,71%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 3,32%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente : 2,77%

1^{er} trimestre 2026



Locaux occupés : 82,29%
Locaux vacants en recherche de locataire : 10,58%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 7,06%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente : 0,07%

Arbitrages

- Voisins-Le Bretonneux (78) - 19 bis/29 avenue Duguay Trouin - bureaux de 258 m², acquis en 1991. **Prix de cession : 0,29 M€**
- Tremblay-en-France (93) - 11, rue Henri Farman - 2 actifs de bureaux de 1 821 m² et 1 556 m², acquis en 1990. **Prix de cession : 1,98 M€ et 1,70 M€**

Mouvements locatifs

Locations : 4 301 m²

Paris 14^{ème} : 664 m²
Paris 16^{ème} : 56 m²
Neuilly-sur-Seine (92) : 221 m²
Courbevoie - La Défense (92) : 246 m²
Montreuil (93) : 150 m²
Lyon (69) : 151 m²
Villeurbanne (69) : 2 231 m²
Espagne : 582 m²

Libérations : 7 001 m²

Paris 9^{ème} : 990 m²
Paris 14^{ème} : 664 m²
Paris 16^{ème} : 29 m²
Nanterre (92) : 90 m²
Neuilly-sur-Seine (92) : 221 m²
Montreuil (93) : 371 m²
Lyon (69) : 355 m²
Villeurbanne (69) : 2 556 m²
Belgique : 1 143 m²
Espagne : 582 m²

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

84,90 %
Surface totale du patrimoine : 212 135 m²
Surfaces vacantes : 32 041 m²

Par ailleurs, trois baux portant sur 1 969m² sur quatre sites ont été renouvelés.

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 louée.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion 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 30/06/2026 s'établit à 3,60% contre 3,02 % au 31/12/2025. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2026	2 ^{ème} trim. 2026
Acompte mis en paiement le	23/04/2026	21/07/2026
Acompte par part ⁽¹⁾	8,76 €	8,77 € ⁽⁴⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	8,73 €	8,74 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	8,71 €	8,72 €

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 en jouissance que vous détenez. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin octobre 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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 PERFORMANCE

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

TRI 5 ans (2020-2025)	0,85 %
TRI 10 ans (2015-2025)	2,95 %
TRI 15 ans (2010-2025)	4,59 %

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

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.

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	4,32 %
---------------------------	--------

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 1er janvier de l'année « n ».

Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, un associé bénéficie d'un éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers espagnols, qui s'apprécie en fonction de sa situation fiscale personnelle. 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).

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

Taux de distribution 2025	4,32 %
Variation du prix de souscription 2025/2024	0 %
Performance globale annuelle 2025	4,32 %

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

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).

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	460,00 €
Prime d'émission	357,00 €
Prix de souscription	817,00 €

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 portent jouissance à compter du premier jour du deuxième 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 doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une

souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. À compter du 2 octobre 2023, l'associé se retirant perçoit la somme de 753,68 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW, ou par email à l'adresse suivante : back-office-aewciloger@eu.aew.com, 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.

Les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois peuvent bénéficier du remboursement de 34 parts maximum sur le fonds de remboursement, dont les critères et modalités d'accès ont été déterminés par l'Assemblée Générale du 13 juin 2025.

AEW adresse, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions de remboursement de parts par prélèvement sur le fonds de remboursement.

Le prix auquel s'effectue le remboursement des parts est égal à la dernière valeur de réalisation publiée diminuée de 10 %.

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 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, 64 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 36 882€.

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.

Imposition des revenus de source espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 24,75 % pour les actifs résidents en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Espagne.

VIE SOCIALE**Assemblée Générale Extraordinaire du 16 janvier 2026**

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 38,59%.

Elle a approuvé les neuf résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 96,55% à 98,28%.

Les statuts mis en ligne sur le site internet www.aewpatrimoine.com intègrent les modifications statutaires approuvées.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.
- Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt espagnol supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt.

Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 12 juin 2026

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 12 juin 2026 se sont tenues avec une participation de 40,46%.

Elles ont approuvé les onze résolutions présentées, dont le texte intégral figure en pages 61 et 62 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 95,79% à 98,71%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de 3 membres du Conseil de surveillance (8 candidats résolution 8).

Ont ainsi été élus : M. Philippe CABANIER, M. Thierry VIAROUGE, CONGREGATION DES SCEURS DE SAINT-JOSEPH DE CHAMBERY représentée par M. Renaud AIMARD.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet 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).

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amené 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°25-22 en date du 16/12/2025.

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