

SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION



1^{er}

SEMESTRE 2021

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2021 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2021

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont augmenté de 2% au 1^{er} semestre 2021, soit un montant net de souscriptions de 13,9 M€, quasiment multipliée par deux par rapport au 2^e semestre 2020. Au 30 juin 2021, aucune part n'est en attente de retrait.

À la fin du semestre, votre SCPI a finalisé un investissement indirect pour près de 26 M€. Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé au cœur de Lyon (voir rubrique « À la Une »). Parallèlement, des bureaux acquis en 1989 à Saint-Ouen ont été arbitrés, dégageant une plus-value de 4,6 M€. Au 30 juin 2021, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente un surinvestissement de 29,6 M€.

En matière de gestion locative, le semestre a été très actif avec 6 167 m² loués, soit un solde positif de près de 2 500 m² par rapport aux libérations. Dans un environnement toujours marqué par les contraintes sanitaires, le taux d'occupation physique du patrimoine, proche de 87% en fin de semestre, progresse par rapport au début d'année (84,10%). Le taux d'occupation financier moyen du semestre à 85,4% se contracte par rapport à l'année 2020 (94,59%). Toutefois, avec près de 80% des loyers issus de bureaux et du secteur alimentaire, les taux d'encaissement demeurent satisfaisants, avoisinant 99% au 1^{er} trimestre.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 7,50 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2021. Conformément à la décision de l'Assemblée générale de juin 2021, une distribution de plus-value de 7 € par part (avant imputation de l'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI) a été effectuée en juillet. L'objectif de distribution annuelle s'élève à 37 € par part, identique à celles des deux dernières années. Sur les bases de cet objectif et du prix de souscription actuel, le taux de distribution prévisionnel 2021 de votre SCPI s'établit à 4,11% après imposition des revenus fonciers belges (4,15% avant imposition). Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) équivalentes à 8,5 mois de distribution courante.

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

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW



Conjoncture immobilière

Suite au faible nombre de mises en vente au second semestre 2020, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 25% au 1^{er} semestre 2021 (11,6 Mds€) par rapport au 1^{er} semestre 2020. Les octrois de crédits étant plus sélectifs, ce sont les transactions supérieures à 200 M€ ou celles jugées plus risquées qui ont connu une baisse significative.

Si les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, la logistique, avec 3,7 Mds€ investis soit +20% par rapport au 1^{er} semestre 2020, a dépassé le commerce et est devenue la 2^e classe d'actifs. Les investisseurs ont continué à faire preuve de prudence sur le marché du commerce (514 M€ investis), dans un contexte de contraintes sanitaires prolongées, en privilégiant les actifs très sécurisés avec des activités dites essentielles.

Sur le 1^{er} semestre 2021, les taux de rendements immobiliers « prime » sont restés stables sur l'ensemble des marchés (Bureaux Régions : 3,50-7,35% ; Pieds d'immeuble commerces : 3,1% - 6% ; Centres commerciaux : 4,4%-9%), excepté les bureaux dans Paris QCA (2,65%-3,75%) et à La Défense (4,30%-5,85%) où ils ont continué de se contracter.

Sur le plan locatif, si les surfaces de bureaux franciliennes commercialisées au 1^{er} semestre 2021 sont en hausse de 108% par rapport à fin 2020, elles sont inférieures de 35% à la moyenne décennale. Les taux de vacance restent orientés à la hausse (6,75% en Île-de-France et 12,4% à La Défense). Les valeurs locatives demeurent stables mais les négociations en cours pourraient ajuster à la baisse les loyers économiques sur certains actifs.

En régions, l'interruption de la demande par la crise de la COVID 19 au cours de l'année 2020 s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre 2021, se répercutant par une hausse de la vacance qui s'établit en moyenne à 6,4%.

Dans le secteur des commerces, la pression à la baisse des valeurs locatives continue de se faire ressentir, les enseignes demeurant attentistes dans l'environnement actuel quant à de nouvelles ouvertures.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ Le 23 juin 2021, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION et une autre SCPI gérée par AEW ont acquis, conjointement et à parité, l'immeuble de bureaux L'Iceberg, pour un montant total actes en mains de l'ordre de 52 M€.

Localisé dans le quartier central des affaires lyonnais, au 79 cours Vitton, le bâtiment développe 5 300 m² et est entièrement loué au groupe Implid pour son siège social, avec un flux sécurisé jusqu'en 2030.

Livré en 2019, cet actif de grande qualité offre des prestations techniques et environnementales de premier ordre, tout en intégrant le bâti d'un ensemble patrimonial de la fin du 19^e siècle. Il a ainsi été distingué par un « trophée du bâtiment et de l'immobilier » décerné par un journal lyonnais, et bénéficie d'une certification « BREEAM Excellent ».



Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2021

25 125 associés
825 956 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
900,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2020
654 288 064 € (807,27 €/part)

CAPITALISATION
743 360 400 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2021
37,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION
SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)
PRÉVISIONNEL 2021

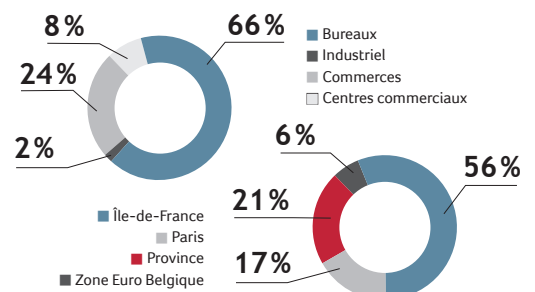
4,13% avant imposition sur revenus fonciers belges
4,11% après imposition sur revenus fonciers belges

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
87,43% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 78%

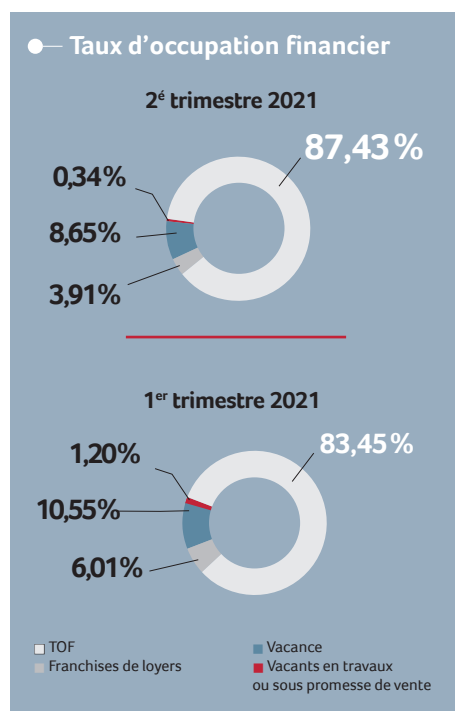
Actifs immobiliers détenus indirectement : 22%



Évolution du capital

	2 ^e semestre 2020	1 ^{er} semestre 2021
Nombre d'associés	24 443	25 125
Nombre de parts	810 496	825 956
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	33 284	39 251
Souscriptions compensées par des retraits	25 505	23 791
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	372 828 160	379 939 760
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	574 486 558	588 400 558

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Saint-Ouen (93) – 97/103 Boulevard VictorHugo : bureaux acquis en 1989 – 2 562 m² – Prix de cession : **7,2 M€**

● Investissements

- Lyon (69) Immeuble L'Iceberg – Participation SCI (50 %) : immeuble de bureaux – 2 635 m² – **25,8 M€** (23/06/2021).

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 6 167 m²

Paris (14 ^e) :	80 m ²	Noisy-Le-Grand (93) :	153 m ²
Paris (8 ^e) :	70 m ²	Saint-Ouen (93) :	1 293 m ²
Lyon (69) :	1 452 m ²	Tremblay-en-France (93) :	556 m ²
Villeurbanne (69) :	1 056 m ²	Villepinte (93) :	147 m ²
Avallon (89) :	450 m ²	Montreuil (93) :	110 m ²
Levallois-Perret (92) :	800 m ²		

● Taux d'occupation physique

86,90 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 185 070 m²
Surfaces vacantes : 23 735 m²

◆ Libérations : 3 690 m²

Paris (14 ^e) :	84 m ²
Levallois-Perret (92) :	800 m ²
Montreuil (93) :	441 m ²
Lyon (69) :	621 m ²
Villeurbanne (69) :	991 m ²
Montigny-Le-Bretonneux (78) :	303 m ²
Avallon (89) :	450 m ²

Par ailleurs, cinq baux portant sur 7 182 m² sur cinq sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2021, calculés mi-juillet 2021, s'établissent respectivement à 98,82 % et 87,03 % (98,73 % et 97,65 % pour les 3^e et 4^e trimestre 2020).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). 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 30/06/2021 s'établit à 0,66 % contre 3,74 % en 2020.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	29/04/2021	30/07/2021
Acompte par part ⁽¹⁾	7,50 €	14,50 € ⁽⁴⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	7,50 €	14,50 € ⁽⁴⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	7,50 €	14,50 € ⁽⁴⁾

(1) Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges 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 %.

(4) Dont versement de 7,00 € de plus-value aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que les mouvements de parts sur l'année,... et peut être différent pour chaque associé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2021 (souscription effectuée avant septembre 2020) ou au 1^{er} avril 2021 (souscription effectuée avant novembre 2020), 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 2021.

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 (2015-2020)	2,69 %
TRI 10 ans (2010-2020)	5,05 %
TRI 15 ans (2005-2020)	7,93 %

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 acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2020	900,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2021 (janvier à juin)	900,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,00 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire, pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.



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.



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.



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.

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 sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2020	4,11 %
TDVM 2021 (prévision)	4,11 %

Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux, et après imposition des revenus fonciers belges, versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

— 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 aewciloger.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 dernier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les registres de la SCPI.

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.

Durant le semestre, 23 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 19 078 €.

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 ordinaire du 22 juin 2021

L'Assemblée générale ordinaire du 22 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 27,37 %. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 96,60 % à 98,65 %. L'Assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de six

membres du Conseil de surveillance (douze candidats résolution 11). Ont ainsi été élus : M. Guillaume JAN (réélu), M. Jacques MORILLON (réélu), M. Jean-Claude FINEL (élu), M. Hervé BONISCHOT (élu), M. Jean-Luc BRONSART (élu), M. Renaud GABAUDE (élu).



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.aewciloger.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 ATOUP 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 ATOUP 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.
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.aewciloger.com.

ATOUP 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 – www.aewciloger.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.aewciloger.com

