

## L'essentiel au 30/09/2022

26 601 associés  
923 786 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
900,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
830,25 €/part

VALEUR DE REALISATION 2021  
721 502 835 € (815,79 €/part)

CAPITALISATION  
831 407 400 €  
au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 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)

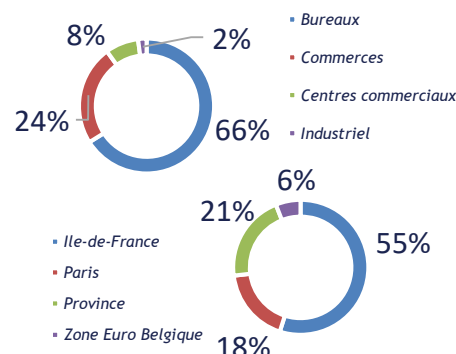
TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2022  
4,15%

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

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
88,96% (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 78%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 22%



## Actualités du trimestre

Le volume investi en immobilier d'entreprise sur les neuf premiers mois de l'année 2022 atteint 23 Mds€, soit +13% sur un an glissant. Le contraste avec l'environnement actuel très incertain témoigne de l'inertie du marché de l'investissement, un bon nombre de transactions finalisées au 3ème trimestre ayant été initiées durant le premier trimestre.

En réponse à l'augmentation des taux souverains 10 ans français (+2,5pp sur un an), les taux de rendement immobiliers prime ont amorcé leur décompression sur l'ensemble des classes d'actifs.

Le bureau reste la classe d'actif la plus liquide, avec 10,3 Mds€ investis depuis le début de l'année (45% des volumes), malgré une baisse des volumes par rapport au 3ème trimestre 2021 (-25%). Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1ère couronne, les taux prime se situent désormais à respectivement 2,90% et 4,25%. En régions ce taux est en moyenne de 3,4%, avec des pointes à 4,50% pour Toulouse et 4,25% pour Nice. Sur le plan locatif, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche des surfaces commercialisées en hausse de 21% sur un an, à près de 1,5 millions de m<sup>2</sup>, tout en restant néanmoins en dessous de la moyenne décennale. La situation de suroffre dans les marchés périphériques pousse la vacance à la hausse, principalement en première couronne, à 11,4%, et dans une moindre mesure dans le Croissant Ouest et la deuxième couronne.

Les volumes investis en commerce en 2022 (3,4 Mds€, +91%) lui permettent de passer de 8% à 15% des volumes investis entre 2021 et 2022. La bonne reprise des activités de détail en 2021 (+11%) devrait continuer sur l'année 2022 (+6%) mais sera fortement freinée par les effets inflationnistes.

L'objectif de distribution 2022 d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION demeure fixé à 37 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel annuel de 4,15% avant impôt sur les revenus étrangers (Belgique) payé directement par la SCPI.

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

Néant

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

85,90%  
Surface totale du patrimoine : 183 633 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 25 888 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

96,97%  
(3<sup>e</sup> trimestre 2022 - calculé mi-octobre 2022)  
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

### Mouvements locatifs

Locations : 3 374 m<sup>2</sup>

Paris (9è) :	843 m <sup>2</sup>
Tremblay-en-France (93) :	783 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	350 m <sup>2</sup>
Bruxelles :	1 398 m <sup>2</sup>

Libérations : 2 718 m<sup>2</sup>

Neuilly-sur-Seine (92) :	441 m <sup>2</sup>
Tremblay-en-France (93) :	481 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	350 m <sup>2</sup>
Bruxelles :	1 446 m <sup>2</sup>

## Evolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2021	1 <sup>er</sup> semestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022
Nombre d'associés	25 601	26 386	26 601
Nombre de parts	884 427	916 193	923 786
Emission de parts nouvelles au cours du semestre / trimestre	70 233	38 158	10 776
Souscriptions compensées par des retraits	11 762	6 392	3 183
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	406 836 420	421 448 780	424 941 560
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	641 024 458	669 613 858	676 447 558

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	28/04/2022	29/07/2022	27/10/2022
Acompte par part <sup>(1)</sup>	9,00 €	9,00 €	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	9,00 €	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 €	9,00 €

(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 %.

## Indicateurs de performance

### 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 %

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

### Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	900,00 €
Prix de la part au 30/09/2022	900,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

### Taux de distribution

Taux de distribution 2021	4,14%
Taux de distribution 2022 (prévision)	4,15%

## 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: 22 rue du Dr 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  
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)