AEW PATRIMOINE

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Investissez indirectement **dans l'immobilier d'entreprise** et diversifiez votre patrimoine

SCPI à capital variable

Document à caractère promotionnel destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »

Photo : bureaux - 25 avenue Carnot - Massy (91) - Année d'acquisition : 2019 - Crédit : Maurine Tric - Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs

Édition AEW Patrimoine : novembre 2022

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR
PROFILS DE RISQUES

LE RISQUE DE PERTE EN CAPITAL : la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

LE RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

LE RISQUE DE MARCHÉ (RISQUE IMMOBILIER) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION investit principalement en immeubles de bureaux ainsi que, accessoirement, murs de commerces, locaux d'activités et logements faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces ou de locaux d'activités. Ces investissements sont situés principalement à Paris et en région parisienne et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.

LE RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne garantit pas la revente des parts.

Au regard de l'actualisation de la réglementation, la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION présente un risque de liquidité dit « matériellement pertinent » du fait que la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION peut être admise à la négociation sur un marché secondaire.

La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. **La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.**

Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

LE RISQUE LIÉ AU CRÉDIT : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à **30 % de la valeur de réalisation de la SCPI.**

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement*, est fixé à 106%. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute*, est fixé à 111 %.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

LE RISQUE DE CONTREPARTIE : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

LE RISQUE LIÉ À LA SOUSCRIPTION À CRÉDIT : comme pour l'investissement immobilier en direct, vous pouvez financer l'achat de vos parts de SCPI par l'emprunt. Vous pouvez, sous certaines conditions, déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt. À noter que le recours à l'emprunt doit être envisagé en intégrant les caractéristiques propres à ce mode de financement. Le recours à l'emprunt doit toutefois faire l'objet d'une analyse de votre situation personnelle et de votre projet. La baisse de la valeur des parts ou du revenu perçu ne vous décharge pas de l'obligation de remboursement de l'emprunt souscrit et des intérêts afférents, ce qui peut vous conduire à faire face aux obligations du crédit par vos autres revenus et/ou votre épargne. **Il est rappelé que le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la période d'investissement.** En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement de vos parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente de ces parts, ce qui pourrait entraîner une perte de capital et la déductibilité des intérêts de l'emprunt au titre des exercices antérieurs. **À terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'était pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, vous devriez payer la différence.**

RISQUE DE DURABILITÉ : la SCPI est sujette à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

*La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute et fondées sur l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale de la SCPI.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise avec la SCPI
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

UNE DIVERSIFICATION DE VOTRE PATRIMOINE DÈS 4 500 € *

En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée minimum d'investissement de dix ans, diversifiez vos placements et constituez-vous un capital en intégrant l'immobilier d'entreprise dans votre gestion de patrimoine.

** Soit 5 parts à 900 € (Minimum de souscription pour les nouveaux associés)*

UN INVESTISSEMENT SIMPLIFIÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Accédez au marché de l'immobilier d'entreprise en échange du versement d'une commission de souscription de 7,75% HT (soit 9,30% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription. L'achat d'un immeuble de bureaux ou un commerce étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers d'investir autrement, dans ce secteur, pour un montant limité.

DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS NOTAMMENT EN VUE DE LA RETRAITE

Percevez chaque trimestre des revenus potentiels complémentaires susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine. La SCPI est un placement qui doit s'envisager sur le long terme (dix ans au minimum) pour bénéficier de ses atouts ; cette durée de placement tient aux caractéristiques de l'immobilier d'entreprise et à ses cycles conjoncturels, liés à la croissance économique.

UN PATRIMOINE FACILEMENT TRANSMISSIBLE

Notamment en cas de donation ou de succession.

LA SCPI, UN CADRE ORGANISÉ LA SOCIÉTÉ DE GESTION AEW GÈRE LA SCPI EN CONTREPARTIE DE FRAIS

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier **en contrepartie d'une commission de gestion** annuelle de 7,70% HT (soit 9,24% TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets : gestion des immeubles, distribution des revenus et communication aux associés (bulletin semestriel d'information et rapport annuel d'activité).

- **Un Conseil de Surveillance assiste la société de gestion,** et opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.
- **Une Assemblée Générale réunit chaque année les associés,** vote les résolutions et approuve les comptes.
- **Un Commissaire aux comptes contrôle et certifie** les comptes annuels de la SCPI.
- **Un dépositaire complète le dispositif de contrôle de la gestion** de la SCPI dans les conditions prévues par la législation et la réglementation applicables.
- **Un expert immobilier indépendant valorise** le patrimoine chaque année.

Bureaux – 25 avenue Carnot - Massy (91) - Année d'acquisition : 2019 - Crédit : Maurine Tric –
Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Atout Pierre Diversification

Les données essentielles

Les performances au 31/12/2021

3,23%	5,97%	8,29%	4,14%
TRI 5 ans[1] (2016-2021)	TRI 10 ans[1] (2011-2021)	TRI 15 ans[1] (2006/2021)	Taux de distribution[2] 2021

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Source TRI : IEIF / AEW

Les caractéristiques au 30/09/2022

Capitalisation[3]	Nombre d'associés	Prix de souscription	Minimum de souscription Nouveaux associés
831 M€	26 601	900 €	5 parts

SCPI à capital variable

Date de création : **1987**

Jouissance des parts :
1er jour du cinquième mois suivant la souscription des parts
(délai courant à compter de la validation de la souscription par AEW)

Fiscalité[5] :
Revenus fonciers : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.
Cession de parts : plus values soumises au régime des plus values immobilières.

Revenus potentiels : **distribution[4] trimestrielle**

Horizon de placement :
10 ans minimum

Echelle de risque[6] :

1 2 **3** 4 5 6 7

Risque faible — Risque élevé

(1) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW — Après paiement de l'impôt sur revenus fonciers belges / 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.
(2) Source : AEW — 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 et à l'étranger 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, 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).
(3) Nombre de parts composant le capital social multiplié par le prix de souscription.
(4) Sous réserve de la validation de l'assemblée générale des associés.
(5) Le traitement fiscal dépend de votre situation personnelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Vous recevez tous les éléments fiscaux nécessaires à vos déclarations.
(6) L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Les frais perçus par la société de gestion

TTC avec TVA au taux actuel de 20% / TTI (toutes taxes incluses) : commissions exonérées de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts

Commissions supportées par le client

Commission de souscription Redevable : souscripteur de parts de la SCPI	7,75% HT (soit **9,30% TTC** au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse. Dont une partie peut être rétrocédée au distributeur.
Commission de cession sur les parts Redevable : acquéreur de parts de la SCPI	Sans intervention de la société de gestion, mutation à titre gratuit et toute cession directe : 108,33 euros HT (soit **130,00 euros TTC** aux taux de TVA en vigueur). Avec intervention de la société de gestion : 3,46% HT (soit **4,15% TTC** au taux de TVA en vigueur) du montant de la transaction (prix d'exécution) (en cas de suspension de la variabilité du capital et de retour au marché des parts). Auxquels s'ajoutent **5%** de droits d'enregistrement.

Frais supportés par la SCPI

Commission de gestion annuelle	7,70% HT (soit **9,24% TTC** au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et de celui des produits financiers nets encaissés, aux fins d'assurer l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI.
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	**0,5% HT** du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ; **2% HT** des investissements hors taxes, hors droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	**2% HT** du montant hors taxe des travaux effectués, lorsque la SCPI réalise des travaux immobilisés

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.
Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 sur les frais figurant dans la note d'information de la SCPI, à l'article 16 des statuts et sur le Document d'Informations Clés (DIC) reprenant le détail des frais.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Un patrimoine immobilier diversifié au 30/09/2022

Stratégie

Prépondérance bureaux

France et zone euro - Dominante Paris et Région parisienne

Atout Pierre Diversification vise à acquérir des bureaux ainsi que, accessoirement, des murs de commerces, des locaux d'activités et des logements faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces ou de locaux d'activités.

Ces investissements sont situés principalement à Paris et en région parisienne et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT RIGOUREUSE ET SÉLECTIVE

- **Qualité des emplacements,** desserte et environnement économique
- **Sélection des locataires,** termes des baux, niveau et régularité des loyers
- **Valorisation potentielle** à terme du patrimoine

Avertissement : le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la période d'investissement.

Répartition géographique du patrimoine

Répartition par type de locaux

(En % de la valeur vénale)

716 M€ de patrimoine immobilier[1]

83 sites

183 663 m²

239 baux

88,96% taux d'occupation financier[2]

Source : AEW

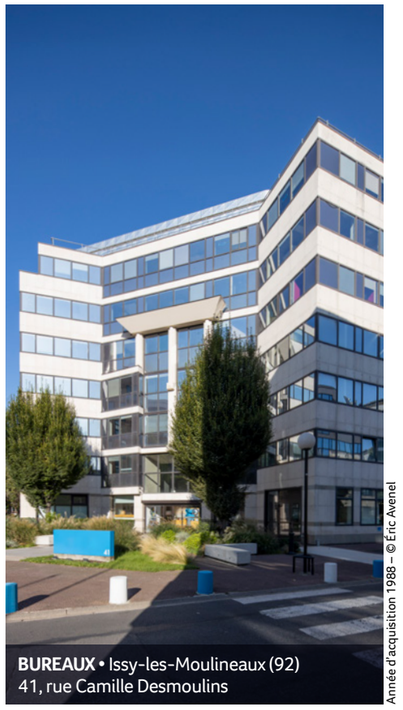
(1) Valeur estimée hors droits.
(2) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers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

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Un aperçu du patrimoine immobilier

BUREAUX • Levallois-Perret (92)
79/83, rue Baudin

Année d'acquisition 2014 – © Clan d'Œil

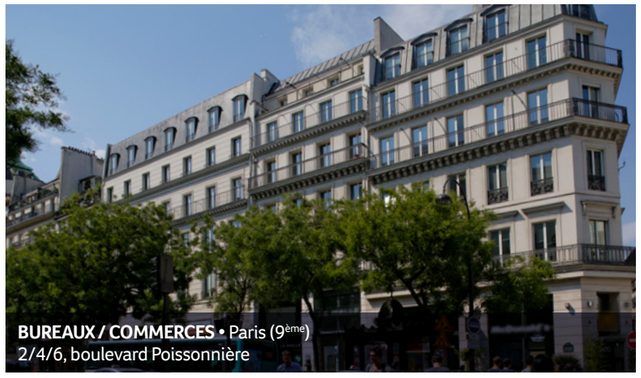


BUREAUX • Issy-les-Moulineaux (92)
41, rue Camille Desmoulins

Année d'acquisition 1988 – © Éric Avenel

BUREAUX • Neuilly-sur-Seine (92)
129, avenue Charles de Gaulle

Année d'acquisition 2016 – © Clan d'Œil



BUREAUX / COMMERCES • Paris (9ème)
2/4/6, boulevard Poissonnière

Année d'acquisition 2014 – © Éric Avenel/Clan d'Œil

Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

BUREAUX • Bruxelles – Belgique
489, avenue Louise

Année d'acquisition 2015 – © Vincent Avenel

BUREAUX • Massy (91)
1, rue Victor Basch

Année d'acquisition : 2019 – © Éric Avenel

BUREAUX • Massy (91)
25, avenue Carnot

Année d'acquisition 2019 – © Maurine Tric

Aperçu du patrimoine immobilier de Atout Pierre Diversification
Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

AEW

ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

39,7 Mds€ d'encours sous gestion en Europe

Près de **40** ans d'expérience

Adossé à **2** grands groupes bancaires

23 SCPI ET 2 OPCI

8,4 Mds€ d'encours sous gestion

3 800 baux

+de **1 700 000 m²** gérés

120 000 clients SCPI

Données au 30/09/2022 - Source : AEW Patrimoine

Retrouvez l'ensemble des documents sur le site internet :

www.aewpatrimoine.com

LES DOCUMENTS SUIVANTS DOIVENT ÊTRE REMIS AVANT TOUTE SOUSCRIPTION :

- **Note d'information et Statuts**
- **Dernier rapport annuel**
- **Dernier bulletin d'information semestriel**
- **Document d'Informations Clés (DIC)**
- **Notice RGPD** (Notice d'information sur la Protection des Données Personnelles)

SCPI Atout Pierre Diversification
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable au capital social de 406 836 420 € au 31/12/2021
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris // 342 977 311 RCS Paris
Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 18-09 en date du 19 juin 2018 disponible sur www.aewpatrimoine.com

Société de Gestion : AEW
Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris // RCS PARIS 329 255 046
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 AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE
Téléphone : 01 78 40 33 03 - www.aewpatrimoine.com - relation.commerciale@eu.aew.com

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : reclamation@eu.aew.com, par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation - 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris ou par téléphone : 01 78 40 33 03

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement. Les photos présentées dans ce document représentent des immeubles acquis et détenus par la SCPI Atout Pierre Diversification.

00004-APD-AEW – 11/2022