

## ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

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

SCPI à capital variable



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

**Les références à ce label ISR ne préjugent pas des résultats futurs de cette SCPI.**

Créé par le Ministère Français des Finances, ce label public vise à rendre plus visibles les fonds d'Investissement Socialement Responsable (ISR) auprès des épargnants. Pour obtenir le label ISR, l'organisme de certification effectue un audit pour s'assurer que les fonds répondent à un ensemble de critères de labellisation. Pour plus d'informations sur la méthodologie, veuillez consulter le site [www.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

# 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 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 soumise 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.

## Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise avec la SCPI

### ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

#### UNE DIVERSIFICATION DE VOTRE PATRIMOINE DÈS 4 085 €<sup>(1)</sup>

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.

(1) Soit 5 parts à 817 € (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.

#### AUCUN SOUCI DE GESTION, EN CONTREPARTIE DE FRAIS

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier, les investissements et la gestion du patrimoine sont réalisés, en contrepartie d'une commission de gestion, par la société de gestion AEW qui bénéficie de plus de 40 ans d'expérience.

- 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

## Stratégie



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.

## Le patrimoine

Au 30/06/2023

**769,4 M€**  
de patrimoine immobilier  
(valeur estimée hors droits)

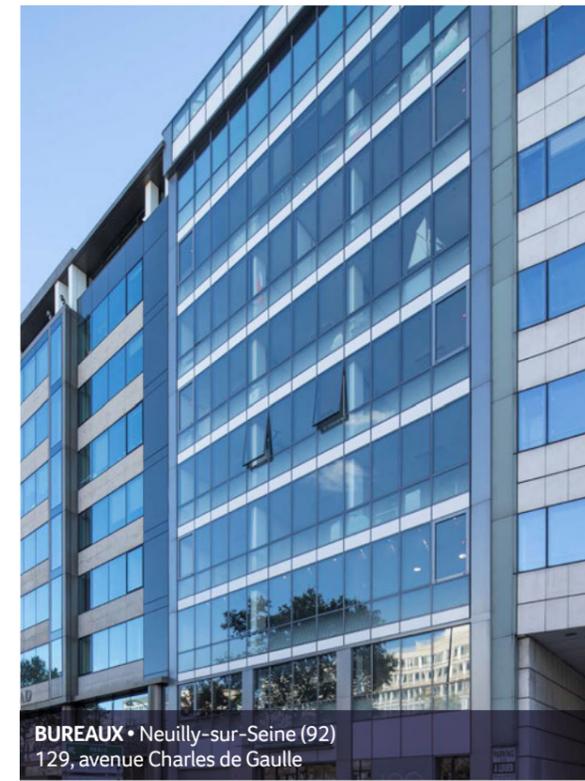
**84** sites      **202 187** m<sup>2</sup>

**264** baux      **87,30 %** taux d'occupation financier



Source : AEW

## Un aperçu du patrimoine immobilier



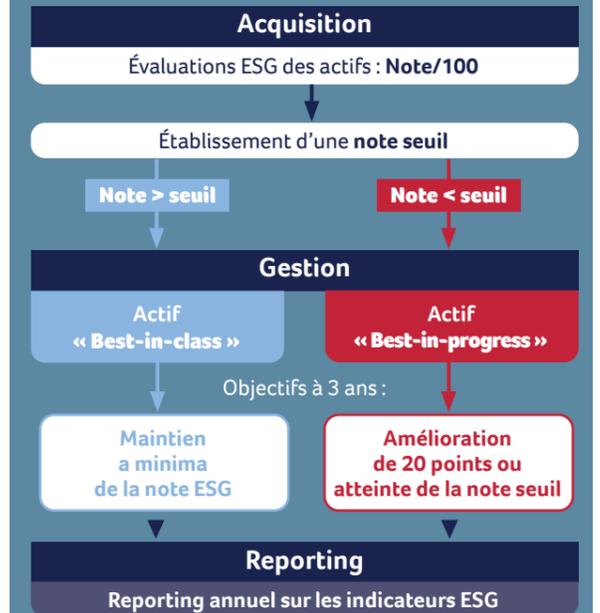
## Une gestion ESG récompensée par le label ISR

Le processus d'investissement et de gestion intègre une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG). Elle consiste à évaluer la performance ESG des actifs et élaborer un plan d'amélioration pour les actifs appartenant à la catégorie « best-in-progress ».

La stratégie prévoit également la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie « best-in-class ». Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision.

## Label ISR : processus d'investissement et de gestion



Cette SCPI est classée article 8 selon le règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Pour plus d'informations référez-vous à la Note d'information du support.

Les investissements passés ne présentent 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.

Aperçu du patrimoine immobilier de Atout Pierre Diversification

Les investissements passés ne présentent 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.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription	817 € au 02/10/2023
Minimum de souscription	5 parts, soit 4 085 €
Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur	7,75 % HT (soit 9,30 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse, dont 4 % TTI <sup>(1)</sup> rétrocedés au distributeur
Jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du deuxième mois à compter de la fin du mois de souscription*



Retrouvez toutes les informations et l'ensemble des documents sur le site internet : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Dans le cadre d'un investissement en unités de compte au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et avant toute souscription, le client prendra connaissance des caractéristiques spécifiques de commercialisation de la SCPI, décrites dans les conditions générales ou la notice du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou les fiches d'information du support, mises à disposition par l'assureur. L'assureur s'engage sur le nombre d'unités de compte mais ne s'engage pas sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Les unités de compte sont sujettes à des fluctuations de valeur à la hausse ou à la baisse, pouvant dépendre en particulier de l'évolution des marchés.

\*Délai courant à compter de la validation de la souscription par AEW

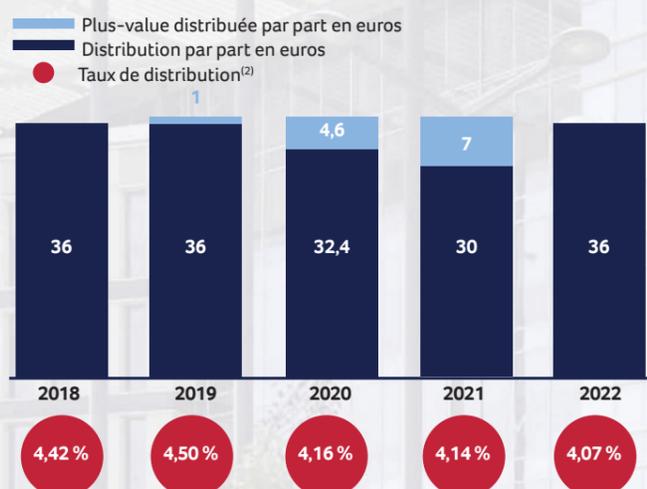
## MODALITÉS DE CESSION

Valeur de retrait	753,68 € par part
Frais de sortie	Néant
Commission de cession sur les parts	• Sans intervention de la société de gestion (ou succession /donation) : 108,33 € HT (soit 130 € TTC au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation
Redevable : acquéreur de parts	• Avec intervention de la société de gestion : 3,46 % HT (soit 4,15 % TTC au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant (en cas de suspension de la variabilité du capital). Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement.

## LA DISTRIBUTION depuis 5 ans

Source : AEW

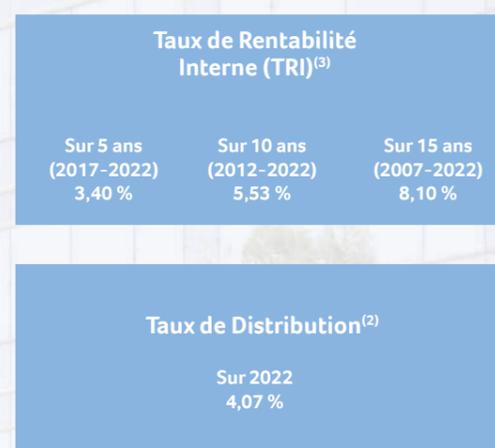
Après paiement de l'impôt en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés.



## LES PERFORMANCES au 31/12/2022

Source : AEW

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



Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme, 10 ans au minimum. L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

(1) TTI : Toutes Taxes Incluses. Commissions exonérées de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des impôts.

(2) 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 impôts 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année « n ». Concernant ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, les revenus fonciers belges supportent une imposition locale définitive (l'associé n'est pas de nouveau imposé en France et ne bénéficie donc pas d'un crédit d'impôt).

(3) 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 compensent). 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.

## ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

# Carte d'identité



### LES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI au 30/06/2023

SCPI à capital variable	Année de création 1987	Nombre de parts 1 039 075
Capitalisation 935 167 500 € <small>au prix de souscription au 30/06/2023</small>	Nombre d'associés 27 747	Revenus potentiels Distribution <sup>(1)</sup> trimestrielle



### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Horizon de placement	10 ans
Echelle de risque <sup>(2)</sup>	1 2 3 4 5 6 7 ← Risque faible ————— Risque élevé
Fiscalité des revenus fonciers	Personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.
Fiscalité des cessions de parts	Personnes physiques : plus-values soumises au régime des plus-values immobilières. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

(1) Sous réserve de validation de l'assemblée générale des associés.

(2) 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.



### FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	7,70 % HT (soit 9,24 % TTC au taux de TVA 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 de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % HT (soit 3 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
Commission sur la restructuration d'immeubles	2 % HT (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) 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.

L'ensemble des documents : Note d'information, Statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin d'information semestriel, le Document d'Informations Clés (DIC) et la notice d'information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

**39 Mds€**  
d'encours sous gestion  
en Europe

Plus de  
**40** ans  
d'expérience

Adossé à **2**  
grands groupes  
bancaires

## 22 SCPI ET 2 OPCI

**10,7 Mds€**  
d'encours sous gestion

**3 800**  
baux

+de **1 700 000 m<sup>2</sup>**  
gérés

**120 000**  
clients SCPI

Données au 30/06/2023 - Source : AEW Patrimoine

Retrouvez l'ensemble des documents sur le site internet :

**[www.aewpatrimoine.com](http://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)

L'attention des investisseurs est attirée sur les liens capitalistiques existant entre les entités composant le Groupe BPCE et la société de gestion AEW susceptibles de créer des risques de conflits d'intérêts. L'assemblée générale des associés a la faculté d'arrêter la commercialisation de la SCPI en France conformément à la législation applicable.

### SCPI Atout Pierre Diversification

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable au capital social de 453 213 160 € au 31/12/2022.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris // 342 977 311 RCS 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 SCPI n°18-09 en date du 19/06/2018, est disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://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](http://www.aewpatrimoine.com) - [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto: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](mailto: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.

