



SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
À CAPITAL VARIABLE



Bureaux

France / Zone Euro



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



**ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION** permet à ses associés d'avoir accès à l'investissement dans l'immobilier d'entreprise à dominante bureaux situé principalement à Paris et en région parisienne, et dans une moindre mesure en province et en zone Euro sans risque de change, pour un montant inférieur à un investissement en direct. Tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : notamment la mutualisation du risque locatif et patrimonial, et l'absence de préoccupations de gestion en contrepartie de frais.

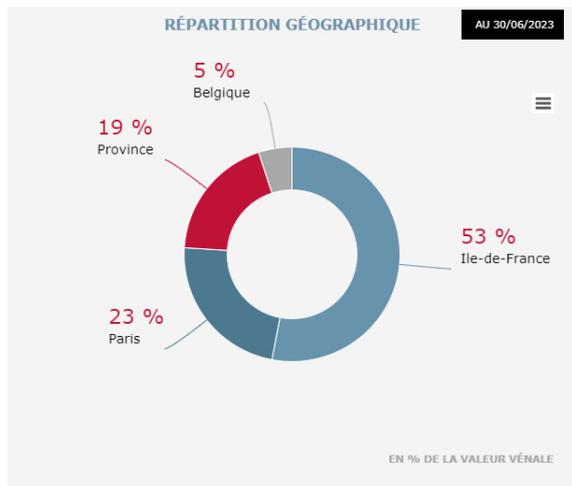
Créée en 1987, **ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION** investit ses capitaux, de manière directe ou indirecte, dans des locaux à usage de bureaux ainsi que, accessoirement, dans des locaux d'activités ou de logistique, des commerces, des hôtels, des résidences âgées et des logements (faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, commerces ou activités).

## CARACTERISTIQUES

La gé	<b>852.31 M€</b>	<b>27 836</b>	<b>10 ans</b>	<b>817.00 €</b>	<b>5 Parts</b>
La st	Capitalisation [?]	Nombre d'associés	Horizon de placement	Prix de souscription	Minimum de souscription

L'éva	<b>4.07 %</b>	<b>0.00 %</b>	<b>5.53 %</b>	<b>8.10 %</b>	<b>4.13 %</b>
Confé	TD 2022 (Taux de Distribution)	Variation du prix de souscription de la part 2022-2021	TRI 10 ans 2012-2022	TRI 15 ans 2007-2022	TD Prévisionnel 2023

\* Les performances passées ne préjugent pas de celles à venir.



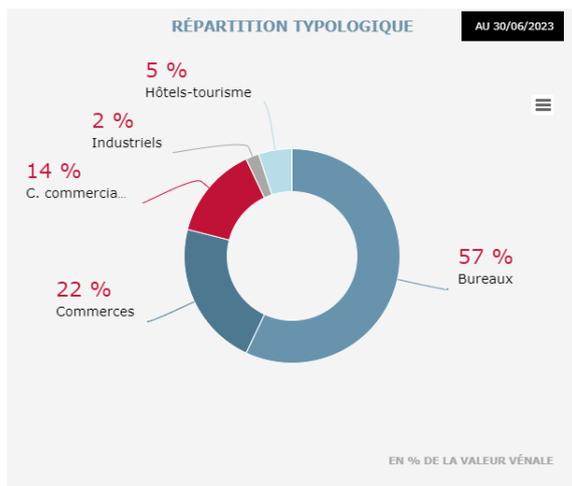
## PATRIMOINE IMMOBILIER

Etat du patrimoine

AU 30/06/2023

Le patrimoine d'**ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION** est réparti sur 84 sites pour une superficie de 202 187 m<sup>2</sup>. En valeur vénale, il est localisé à 76% à Paris et région parisienne, à 19% en province, et à 5% en zone euro (Belgique). Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 57%, d'immeubles industriels à 2%, de commerces à 36% et d'hôtels à hauteur de 5%.

**ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION** détient des immeubles en direct à hauteur de 82% de la valeur de son patrimoine, et des immeubles par l'intermédiaire de parts de Sociétés Civiles Immobilières (détentions indirectes contrôlées) à hauteur de 18%.



Les chiffres clés

AU 30/06/2023

 <b>769,4 M€</b> Patrimoine Immobilier	 <b>84</b> Immeubles	 <b>202 187</b> M <sup>2</sup>	 <b>264</b> Baux	 <b>87,30%</b> Taux d'occupation financier
--	----------------------------	--------------------------------------	------------------------	--

**FRAIS SUPPORTÉS PAR LE CLIENT**

Commissions (Article 16 des Statuts)	Montant
<b>Commission de souscription</b>	<b>9,30% TTC</b> du produit de chaque souscription ( prime d'émission incluse) dont une partie peut être rétrocédée au distributeur le cas échéant.
<b>Commission de cession sur les parts</b> Redevable : acquéreur de parts	Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : <b>130 € TTC</b> . Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement le cas échéant.  Avec intervention de la société de gestion (en cas de suspension de la variabilité du capital et de retour au marché des parts) : <b>4,15% TTC</b> de la somme revenant au cédant, dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant. Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement.

**FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI**

Commissions (Articles 16 des Statuts)	Montant
<b>Commission de gestion annuelle</b>	<b>7,70% HT (soit 9,24% TTC)</b> du montant des produits locatifs hors taxes encaissés pour les actifs détenus de manière directe et indirecte. Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.
<b>Commission de cession d'actifs immobiliers</b>	<b>0,5% HT (soit 0,6% TTC)</b> du prix de vente net vendeur de chaque cession d'actif immobilier.
<b>Commission d'acquisition d'actifs immobiliers</b>	<b>2% HT (soit 2,4% TTC)</b> des investissements hors taxes, 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.
<b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier</b>	<b>2% HT (soit 2,4% TTC)</b> du montant des travaux immobilisés
<b>Autres commissions :</b>	Les conditions (Taux, assiette, modalités...) seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.

**Profil de risques**



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. 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.

**ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION** est exposée à différents risques (détaillés dans la note d'information) :

- 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. (.../...)
- 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. 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. (.../...)
- 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 mais également au moment de la cession des actifs immobiliers. (.../...)
- 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. (.../...)
- Le risque de durabilité** : la SCPI est sujette à des risques de durabilité tels que définis par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Le processus d'investissement du portefeuille inclut les critères ESG afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. Les critères ESG contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le présent site à la rubrique « Nos engagements ESG ».

**De manière générale, il est rappelé que les performances passées ne présagent pas des performances futures, que le capital n'est pas garanti et 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.**

**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 // RCS paris 342 977 311

**MENTIONS LEGALES**

Note d'information visée par l'AMF portant le visa n° SCPI 23-02 en date du 18 avril 2023  
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 ».