

# SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



# 2

SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2022 – VALIDITÉ : 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Au 31 décembre 2022, un peu plus d'un an après l'ouverture du capital, les capitaux collectés d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'élèvent à 135 M€, pour un montant net de souscriptions au titre de 2022 de 132 M€.

Aucune part n'est en attente de retrait.

Durant le second semestre, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a réalisé ses premiers investissements pour un montant total de près de 108 M€. Ont ainsi été concrétisés :

- Une participation de 71,2 M€, dans une SCI (SCI PC 7) qui détient 4 immeubles de bureaux en Allemagne (2 à Cologne, 1 à Brême et Hambourg). AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient 34,10% de la SCI, aux côtés de plusieurs SCPI gérées par AEW.

- Un immeuble de bureaux à Düsseldorf pour 15,4 M€. Situé au cœur du marché tertiaire de la ville et rénové en 2021, il développe 4 200 m<sup>2</sup>. Il est intégralement loué à 6 locataires offrant de bonnes conditions de solvabilité.

- Un portefeuille de 4 actifs de parcs commerciaux, situés dans le sud de l'Allemagne dont 3 à proximité des frontières française et suisse, pour un montant de 21 M€. Il totalise 10 298 m<sup>2</sup>, divisés en 4 unités de plain pied de construction moderne, et 234 parkings. 60% des loyers proviennent d'enseignes internationales de la distribution alimentaire et du paramédical.

Au 31 décembre 2022, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dispose d'un solde à investir de 15 M€. AEW s'appuie sur sa filiale allemande pour étudier attentivement les opportunités d'investissements compatibles avec la stratégie de votre SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 8 sites, totalisant une quote-part de 23 250m<sup>2</sup>, et compte 37 baux.

Les premiers investissements sont sources de loyers, et devraient pouvoir donner lieu à des distributions de revenus fonciers en 2023. Dans l'intervalle, conformément à la décision de l'Assemblée générale ordinaire de juin 2022, des distributions de prime d'émission ont été mises en œuvre au titre de l'année 2022 (voir rubrique « Revenus distribués »). Par ailleurs, sur l'année 2022, un impôt sur les revenus fonciers allemands de 1,66 € par part a été payé par la SCPI pour le compte des associés. Ce montant est constitutif d'un crédit d'impôt qui dépend de votre situation fiscale personnelle.

**Antoine BARBIER**

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

L'économie allemande, fortement industrialisée, reste perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières malgré l'action gouvernementale visant à limiter ces dépenses pour les ménages. L'inflation atteint des valeurs historiques (7,9%) mais devrait ralentir en 2023 (prévision à 5%). Ainsi, la récession attendue devrait être moins importante que prévu avec des perspectives de croissance revues à la hausse (-0,7% en 2023 et 2,2% en 2024).

En matière de bureaux, sur le dernier trimestre 2022, la demande placée (locations et relocations) est en baisse de 40% par rapport au dernier trimestre 2021 mais reste stable sur la totalité de l'année 2022 (+0,3% par rapport à 2021) et atteint 2,6 millions de m<sup>2</sup>. Près de 60% de la demande placée est concentrée à Berlin et Munich, suivies par Francfort et Düsseldorf. Le taux de vacance des bureaux est en hausse et s'établit à 5,9% fin 2022, avec des disparités selon les villes (hausse pour Berlin à 3,92% et Düsseldorf à 9,76% / baisse pour Munich à 4,35% et Hambourg à 2,6%). Les loyers des meilleurs emplacements « prime » continuent d'augmenter, avec des taux de rendement globalement en hausse sur les 5 principaux marchés qui passent de 2,6% fin 2021 à 3,75% fin 2022.

En matière de commerces, les valeurs locatives restent stables sur un an, maintenues par la concurrence croissante du secteur (3 225 €/m<sup>2</sup>/an pour les pieds d'immeubles et 1 440 €/m<sup>2</sup>/an pour les centres commerciaux). Sur les cinq prochaines années, les trois principaux marchés en commerce (Berlin, Francfort et Munich) devraient témoigner d'une hausse des leurs valeurs locatives primes. Les taux de rendement se décompressent : 5,1% pour les centres commerciaux et 3,45% pour les commerces de pieds d'immeubles.

## SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE



➔ Depuis le 19 septembre 2022, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR.

Les processus d'investissement et de gestion intègrent une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG), qui a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Elle consiste à évaluer la performance ESG des actifs et à élaborer un plan d'amélioration du patrimoine immobilier existant en dans une démarche dite « best in progress ».

La stratégie prévoit également la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie dite « best in class ».

Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2022

**4 240 associés**  
**135 166 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION :**  
**1 000,00 €**

**CAPITALISATION**  
**135 166 000 €** au prix de souscription

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**98,36 %** (trimestriel)

### DISTRIBUTION 2022

**31,66 €/part**  
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

**30,00 €/part**  
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

### TAUX DE DISTRIBUTION 2022

**3,17 %**  
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

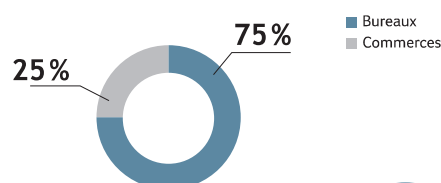
### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023

**3,50 %**  
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

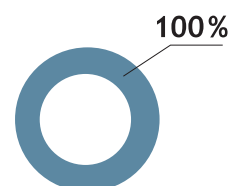
### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **43 %**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **57 %**



■ Allemagne



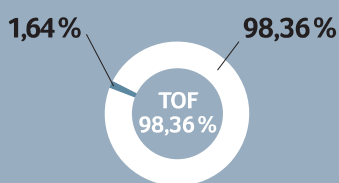
## Évolution du capital

	1 <sup>er</sup> semestre 2022	2 <sup>e</sup> semestre 2022
Nombre d'associés	2 381	4 240
Nombre de parts	76 284	135 166
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	73 082	58 900
Souscriptions compensées par des retraits	0	18
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	53 398 800	94 616 200
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	76 153 680	135 035 680

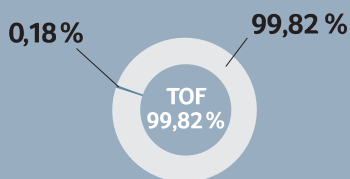
## Évolution du patrimoine

### ● Taux d'occupation financier

4<sup>e</sup> trimestre 2022



3<sup>e</sup> trimestre 2022



■ Locaux occupés ■ Vacance

Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021).

### ● Arbitrages

- Néant

### ● Investissements

- Participation de 34,10% dans la SCI PC 7 qui détient 4 Immeubles de bureaux à Cologne (2), Brême et Hambourg – **71,2 M€**
- Düsseldorf – Bureaux de 4 201 m<sup>2</sup> – **15,4 M€** (09/09/2022)
- Portefeuille de 4 actifs Retail park (Laufenburg, Rudesberg, Blumberg, Neunkirchen) – 10 298 m<sup>2</sup> – **21 M€** (14/10/2022)

### ● Taux d'occupation physique

96,16 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 23 257 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 893 m<sup>2</sup>

Le taux d'encaissement des loyers du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, calculé mi-janvier 2023, s'établit à 101,90%.

Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêtée fixée au 15<sup>e</sup> jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

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 31/12/2022 s'établit à 0%. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

## Revenus distribués

	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	28/07/2022	28/10/2022	27/01/2023
Acompte par part <sup>(1)</sup>	10,00 €	10,00 €	10,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	10,00 €	10,00 €	10,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	10,00 €	10,00 €	10,00 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payé par la SCPI 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%.

Une distribution de 30 € maximum par part, prélevée sur le compte prime d'émission, a été mise en paiement en trois fois selon les modalités suivantes :

- 1<sup>re</sup> distribution de 10 € par part le 28 juillet 2022 sur la base des parts existantes au 31 mars 2022.
- 2<sup>e</sup> distribution de 10 € par part le 28 octobre 2022 sur la base des parts existantes au 30 juin 2022.
- 3<sup>e</sup> distribution de 10 € par part le 27 janvier 2023 sur la base des parts existantes au 30 septembre 2022.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadéquat 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

### Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	1 000,00 €
Prix de la part au 31/12/2022	1 000,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

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 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

Taux de distribution 2021	-
Taux de distribution 2022	3,17 %

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 (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) 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 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, un associé bénéficie d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands, qui s'apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle.



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	700,00 €
Prime d'émission	300,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>1 000,00 €</b>

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 20 parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2021 portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.**

### 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. L'associé se retirant perçoit la somme de **900,00 euros** par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. La compensation des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts compensées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.



## 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.

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 donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.



## Fiscalité

### Déclaration des revenus 2022 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2023 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.

### Imposition des revenus de source allemande

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source allemande est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la

base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- ◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.
- ◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués. En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source allemande.





## Vie sociale

### Relation commerciale

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@eu.aew.com).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Relation commerciale, et de lui communiquer une

adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en en faisant la demande auprès du Service Relation commerciale et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.



## 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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.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 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE 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 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE 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 – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto: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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

### AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
901 025 742 RCS PARIS  
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France –  
75013 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°21-15 en date du 19/10/2021

### 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 : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS  
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS  
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)

Signatory of  
**PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

