

SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



1

SEMESTRE 2023

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2023 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2023

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ont augmenté de 64 % au 1^{er} semestre 2023, soit un montant net de souscriptions de 86,1 M€, en nette augmentation par rapport au 2^e semestre 2022 (58,9 M€). Au 30 juin 2023, aucune part n'est en attente de retrait.

La diversification en classe d'actifs a été renforcée durant le semestre par deux investissements qualitatifs dans des murs de commerces, concrétisés pour un montant total de près de 57 M€.

Outre un investissement dans une zone commerciale avérée de Berlin (voir rubrique « À la Une »), votre SCPI a acquis pour 35,2 M€ une participation de 17 % dans une SCI (SCIPC5) regroupant 19 actifs de commerces « prime » essentiellement situés dans des villes moyennes du Sud et de l'Ouest de l'Allemagne, offrant des perspectives économiques et démographiques plus favorables que la moyenne. Ils totalisent une surface de vente totale de 75 760 m² orientée principalement vers l'équipement de la personne, avec des enseignes nationales ou internationales telles que H&M, Rossmann, C&A ou Rewe. L'autre associé de la SCIPC5 est une SCPI de commerces en zone euro également gérée par AEW.

Au 30 juin 2023, votre patrimoine, réparti sur 29 sites différents, avoisine 45 000 m², compte 188 baux, et est valorisé près de 154,5 M€. Il est composé de bureaux à 57 % et de commerces à 42 % (boutiques en pieds d'immeubles, centres commerciaux, parcs commerciaux, ...).

A cette même date, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dispose d'un solde à investir proche de 21 M€. Les dossiers à l'étude et qui pourraient se déboucher au second semestre permettront de plus qu'absorber ce solde et d'apporter une diversification supplémentaire.

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier en fin de semestre demeure à un niveau élevé, proche de 96 %. Les premiers revenus fonciers issus de la location de votre patrimoine ont pu être distribués. Ainsi, le revenu brut courant distribué a été fixé à respectivement 6,30 € et 6,60 € par part au titre des 2 premiers trimestres 2023. Par ailleurs, conformément à la décision de l'Assemblée générale de juin 2023, une distribution de prime d'émission de 6,90 € par part a été effectuée en juillet (pour les parts souscrites avant le 31 mars 2023).

L'objectif de distribution annuelle, intégrant la distribution de prime d'émission précitée, a été fixé à 35,25 € par part, avant les impôts allemands payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2023 est prévu à 3,52 % à prix de souscription inchangé.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'Assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

Fortement industrialisée, l'économie allemande continue à être perturbée par la hausse des prix de l'énergie et des matières premières et une politique monétaire restrictive qui affaiblit le pouvoir d'achat des consommateurs. L'inflation atteint des valeurs historiques : 6,9 % fin 2022 mais devrait baisser à 5,6 % en fin d'année 2023.

En bureaux, les loyers prime progressent de 7,2 % sur un an, hausse qui semble se stabiliser. Le taux de rendement prime se décompose sur les 5 principaux marchés, passant en moyenne de 2,76 % au 2^e trimestre 2022 à 4,04 % au 2^e trimestre 2023. Le taux de vacance nationale est en hausse à 6,6 %, avec toutefois des disparités marquées : 3,1 % à Hambourg, 5,3 % à Munich, 9,2 % à Francfort et 10,4 % à Düsseldorf. Sur les principaux marchés des commerces, les loyers prime des pieds d'immeubles progressent de 4 % sur un an, Munich restant la ville la plus « chère », alors que ceux des centres commerciaux se maintiennent. Le taux de vacance du secteur de la logistique, déjà très bas en Allemagne, se stabilise autour de 2 %. Les loyers prime sont revus à la hausse par rapport à la même période en 2022. Toutefois, un ralentissement de moitié est à noter sur la demande placée par rapport au 2^e trimestre 2022.

SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

➔ AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a finalisé son 5^e investissement au Schloßstraße 95, dans la deuxième zone commerciale de Berlin, au sein du quartier résidentiel de Steglitz, où de nombreux cafés, restaurants, boutiques et centres commerciaux en font l'un des secteurs les plus attractifs de la capitale. L'actif de 6 étages, construit en 1988, a été entièrement rénové en 2018. Il comprend une surface locative de 2 145 m² entièrement louée à long terme à l'une des principales chaînes de grands magasins allemandes (« Rossmann »), qui occupe le rez-de-chaussée et le premier étage, ainsi qu'à plusieurs locataires dont des bureaux et un cabinet dentaire aux étages supérieurs, avec une durée d'engagement moyenne de 7 ans. Les locataires ont également accès à des places de stationnement, des bornes de recharge pour les voitures électriques, ainsi qu'à un local vélos.



Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2023

6 683 associés
221 314 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
1 000,00 €

VALEUR DE REALISATION 2022 :
116 030 266 € (858,43 €/part)

CAPITALISATION
221 314 000 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
95,92 % (trimestriel)

DISTRIBUTION
PRÉVISIONNELLE 2023
35,25 €/part

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

32,00 €/part
(Après fiscalité payée à l'étranger
par la SCPI pour le compte des associés)

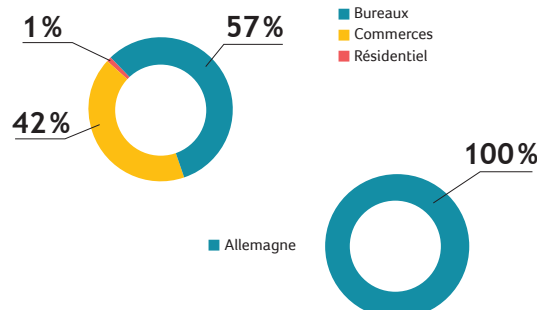
TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2023
3,52 %

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

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 34 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 66 %





Évolution du capital

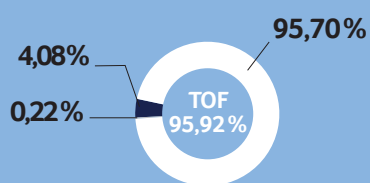
	2 ^e semestre 2022	1 ^{er} semestre 2023
Nombre d'associés	4 240	6 683
Nombre de parts	135 166	221 314
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	58 900	86 353
Souscriptions compensées par des retraits	18	205
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	94 616 200	154 919 800
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	135 035 680	221 183 680



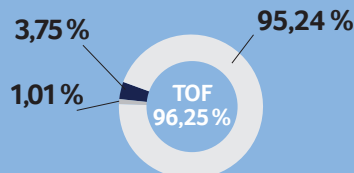
Évolution du patrimoine

● Taux d'occupation financier

2^e trimestre 2023



1^{er} trimestre 2023



■ Locaux occupés
■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
■ Vacance

(Méthodologie ASPIM 2021).

● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Hambourg : immeuble de bureaux Frankenquai (34 % SCI PC 7) – **25,23 M€** – Transfert de propriété au 01/01/2023
- Participation de 17 % dans la SCI PC5 – 19 commerces – **35,2 M€** (18/04/2023)
- Berlin : commerce pied d'immeuble – Schloßstrasse 95 – 2 145 m² – **21,40 M€** (01/05/2023)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 0 m²

● Taux d'occupation physique

93,30 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 44 624 m²

Surfaces vacantes : 2 990 m²

◆ Libérations : 607 m²

Berlin :	137 m ²
Essen :	19 m ²
Höchstädt :	39 m ²
Rudersberg :	412 m ²

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2023, calculés mi-juillet 2023, s'établissent respectivement à 96,85 % et 92,55 % (83,91 % et 101,90 % pour les 3^e et 4^e trimestres 2022).

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'arrêt fixée au 15^e 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 30/06/2023 s'établit à 0 %, identique au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.



Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	28/04/2023	31/07/2023
Acompte par part ⁽¹⁾	6,30 €	13,50 € ⁽⁴⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	6,19 €	13,50 € ⁽⁴⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	6,10 €	13,36 € ⁽⁴⁾

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers allemands 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 %.

(4) Dont 6,90 € de distribution prélevée sur le compte prime d'émission pour les parts souscrites au 31/03/23.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2023 (souscription effectuée avant novembre 2022), ou au 1^{er} avril 2023 (souscription effectuée avant février 2023), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2023.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté 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 31/12/2022	1 000,00 €
Prix de la part au 30/06/2023	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 2022	3,17 %
Taux de distribution 2023 (prévision)	3,52 %

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^{er} 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 €
Prix de souscription	1 000,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 5 parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites à partir du 1^{er} novembre 2021 portent jouissance à compter du premier jour du troisième 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

— 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

Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 32,87 %.

Elle a approuvé les douze résolutions présentées avec une très large majorité variant de 93,90 % à 97,43 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 42 du rapport annuel 2022, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



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).



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.

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.

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

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

