



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT
ANNUEL
2022

**AEW DIVERSIFICATION
ALLEMAGNE**

SCPI DIVERSIFIÉE
ALLEMAGNE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Présidente :

Madame Claire RINGWALD

Vice-président :

Monsieur Benoît RIBREAU

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Frédéric ALLIOT
Monsieur Éric FREUNDENREICH
Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES
Monsieur Olivier SAMUEL
Monsieur Dominique SEGRETAIN
Monsieur Vincent THUEL

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représenté par
Monsieur Pascal LAGAND

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	17
Le marché des parts	18

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 20

Les comptes	20
L'annexe aux comptes annuels	22

03

LES AUTRES INFORMATIONS 27

Évolution par part des résultats financiers au cours des deux premiers exercices	27
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	28
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	29
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	33

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 36

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 37

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 38

Le rapport sur les comptes annuels	38
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	40

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2023 42

Ordre du jour	42
Les résolutions	42



RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, au titre du deuxième exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Fortement industrialisée, l'économie allemande est perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières malgré l'action gouvernementale visant à limiter ces postes de dépenses pour les consommateurs. La récession est toujours attendue mais moins importante que prévu. Les prévisions de croissance ont été revues à la hausse ; -0,7 % en 2023, avant de rebondir sur une croissance à 2,2 % en 2024. L'inflation atteint des valeurs historiques : 7,9 % au 4^e trimestre 2022 mais devrait ralentir en 2023 pour se rapprocher des 5 % en moyenne.

En ce qui concerne les bureaux, le taux de rendement prime se décompose sur les 5 principales métropoles (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), passant de 2,6 % en moyenne à fin 2021 à 3,75 % en moyenne à fin 2022.

La demande placée (prises à bail et acquisitions pour occuper) atteint 2,6 millions de m² en 2022, soit un niveau équivalent à l'année précédente (+0,3 %). Berlin et Munich captent à eux deux près de 60 % de cette demande placée, suivies de Francfort et Düsseldorf.

En moyenne, le taux de vacance est en hausse et s'établit à 5,9 % à la fin de l'année. Si Berlin et Düsseldorf connaissent la plus forte hausse de la vacance sur un an (à respectivement 3,9 % et 9,8 %), Francfort constate une forte diminution (8,8 %), qui se concrétise aussi à Munich et Hambourg (4,3 % et 2,6 %).

Les loyers des meilleurs emplacements continuent leur hausse progressive : ils atteignent 522 €/m²/an à Berlin (+6 % sur un an), 456 €/m²/an à Düsseldorf (+33 %), 552 €/m²/an à Francfort (+1 %), 408 €/m²/an à Hambourg (+5 %) et 540 €/m²/an à Munich (+8 %).

En fin d'année 2022, les taux de rendement prime en commerce se décomposent : 5,1 % pour les centres commerciaux (+25 pdb sur un an) et 3,45 % pour les commerces de pieds d'immeubles (+70 pdb).

Les valeurs locatives prime restent stables : fortement corrigées lors de la crise sanitaire, elles sont maintenues par la concurrence croissante du secteur. En moyenne, le loyer prime s'établit à 3 225 €/m²/an pour les commerces en pieds d'immeubles et 1 440 €/m²/an pour les centres commerciaux. Munich reste la ville avec les loyers les plus élevés : 3 960 €/m²/an pour les commerces de pieds d'immeubles et 1 620 €/m²/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 de leurs valeurs locatives prime, plus particulièrement pour les commerces de pieds d'immeubles.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► Au cours de ce second exercice, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a amplifié l'augmentation de son capital, et initié ses premiers investissements.

• L'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 20 octobre 2021. Les capitaux collectés durant l'exercice 2022 représentent un montant de souscriptions net de 131 964 000 €. Le prix de souscription à 1 000 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

• Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation des premiers investissements de la SCPI : deux acquisitions directes et une acquisition indirecte par le biais d'une SCI pour un montant total avoisinant 106,5 M€.

Au total ce sont 9 biens, 5 immeubles de bureaux et 4 locaux de commerces, qui constituent la première base du patrimoine d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

À la clôture de l'exercice, la SCPI dispose d'un solde à investir de 14,4 M€. Un investissement sous exclusivité à Berlin permettra de plus qu'épuiser ce solde au 1^{er} trimestre 2023.

• Depuis le 19 septembre 2022, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

• D'une superficie avoisinant 23 300 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 37 locataires en Allemagne. Il est composé à 81 % d'immeubles de bureaux et à 19 % de locaux commerciaux.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement, s'établit à 101,36 M€.

• Compte tenu des acquisitions réalisées durant l'exercice, les premiers loyers facturés ont été comptabilisés pour 439 507 €.

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (72 %) par des grandes entreprises nationales allemandes ou internationales.

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers sont à un niveau élevé, proches de respectivement 98 % et 100 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

• Consécutivement aux premiers revenus locatifs, le résultat de l'année s'élève à 233 976 € contre -25 994 € en 2021. Si aucune distribution de résultat n'a été opérée durant l'exercice, une distribution de 30 € par part, en fonction de la date de souscription et prélevée sur le compte prime d'émission, a été mise en paiement en trois fois.

• Le taux de distribution se fixe à 3,17 % (avant imposition allemande payée par la SCPI pour le compte de l'associé). Le report à nouveau (réserves) est à 1,73 € par part.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Année de création :
2021

Terme statutaire :
2120

Nombre d'associés :
4 240

Nombre de parts :
135 166

Capital social :
94 616 200 €

Capitaux propres :
118 298 321 €

Capitaux collectés :
135 035 680 €

Ratio dettes et
autres engagements :
0 %

Prix de souscription
de la part :
1 000,00 €

Capitalisation au prix
de souscription :
135 166 000 €

Valeur de retrait
de la part :
900,00 €

Parts en attente
de retrait :
-

PATRIMOINE

Nombre de sites :
8

Nombre de baux :
37

Surface :
23 257 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier :
98,66 %

Taux d'occupation
financier 4^e trimestre
2022 :
98,36 %

Taux moyen annuel
d'occupation physique :
98,08 %

Taux d'occupation
physique au 31/12/22 :
96,16 %

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité
immobilière en 2022 :
603 148 €
► dont loyers :
439 507 €

Résultat de l'exercice :
233 976 €
► soit **1,73 € par part**
(calculé sur le nombre
de parts au 31/12/2022)

Prime d'émission
distribuée :
► **30,00 € par part**
► **31,66 € par part**
avant impositions
étrangères payées
par la SCPI
pour le compte
des associés
(pour une part
en jouissance
au 1^{er} janvier 2022)

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de distribution
2022 :
3,17 %
(avant impositions
françaises ou étrangères
payées pour le compte
des associés)
► **4,53 % de moyenne
nationale 2022**
SCPI Immobilier
d'entreprise

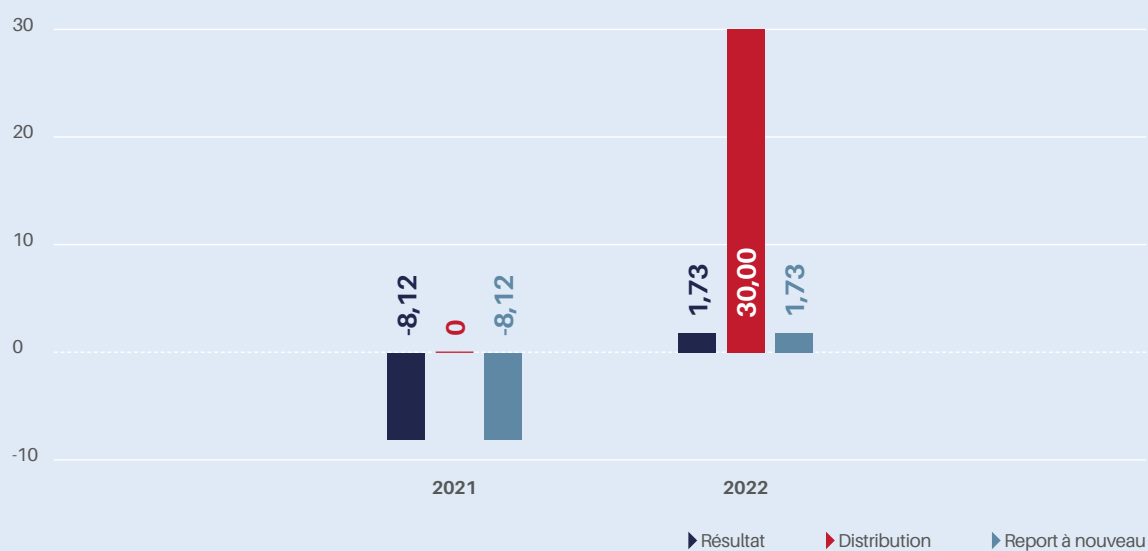
Variation du prix
de souscription :
0,00 %



VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	118 298 321	875,21	0,22 %
Valeur vénale/expertise	101 364 391	749,93	-
VALEUR DE RÉALISATION	116 030 266	858,43	-1,70 %
Valeur de reconstitution	135 411 330	1 001,82	3,24 %

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUES DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU (en €/part)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié exclusivement situé en Allemagne.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE investira, de manière directe ou indirecte, ses capitaux dans des actifs immobiliers à usage de bureaux, de logements, de résidences, de résidences gérées, d'hôtels, de locaux d'activités, etc., et de commerces de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux, etc.).

En règle générale, les immeubles seront acquis avec un ou plusieurs locataires en place. Toutefois, en fonction des opportunités, des immeubles pourront être acquis en état futur d'achèvement.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Il faut noter qu'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a la possibilité de détenir :

- des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement, ces facultés ouvrent la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés.

Enfin, la SCPI peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale du 17 juin 2021.

La Société de gestion est ainsi autorisée à contracter au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite :

- d'un plafond de 40 % du capital nominal jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- puis d'un plafond de 40 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale à compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 19 septembre 2022. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

Elle s'inscrit dans une démarche « Best in Progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG).

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION / III / 1. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

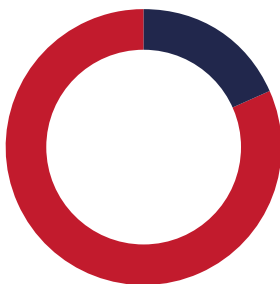
Au 31 décembre 2022, le patrimoine d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est réparti sur 8 sites pour une superficie de 23 257 m².

En valeur vénale (valeur d'expertise hors droits), le patrimoine est localisé à 100 % en Allemagne. Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de bureaux à hauteur de 81 %, et de commerces pour 19 %.

EN % DE LA VALEUR
VÉNALE

- 19 % Commerces
18 800 000 €
- 81 % Bureaux
82 564 391 €

Total : 101 364 391 €



AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient des immeubles en direct (43 %) et une immobilisation financière contrôlée (détention indirecte pour 57 %).

EN % DE LA VALEUR
VÉNALE

- 100 % Allemagne
101 364 391 €

Total : 101 364 391 €



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements directs inclus réalisés sont les suivants.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 2 ANS (EN M€)	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
2021	-	-	2,82
2022	-	106,47	14,40
TOTAL	0,00	106,47	17,22

INVESTISSEMENTS

Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation des premiers investissements de la SCPI : deux investissements directs et un investissement indirect (acquisitions de parts d'une SCI) pour un montant total avoisinant 106,5 M€.

Au total ce sont 9 actifs, 5 immeubles de bureaux et 4 locaux de commerces, qui constituent la première base du patrimoine d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

DÜSSELDORF

Cet immeuble de bureaux à Düsseldorf bénéficie d'une belle signature architecturale (1953), et a été rénové en 2021. Le bâtiment se compose de 4 201 m² de surface locative totale, facilement divisible en unités allant de 120 à 600 m².

Il est plus précisément situé à Düsseldorf-Heerdt au cœur du marché tertiaire, appelé « Linksrheinisch », accueillant déjà les sièges sociaux allemands ou européens de notamment Vodafone, Huawei, HSBC.

Le quartier poursuit son développement : une station de tram/métro en face de l'immeuble assure une liaison parfaite avec le centre-ville de Düsseldorf. Elle sera renforcée en 2024 par l'ouverture d'une ligne de tram connectant directement et rapidement l'actif et la zone à l'aéroport international.

L'immeuble est intégralement loué à 6 locataires offrant de bonnes conditions de solvabilité, dont le principal assure 41 % du revenu locatif. La durée d'engagement des baux en cours est de près de cinq ans.

Cette acquisition a été concrétisée le 7 septembre 2022, pour un prix d'acquisition de 15,35 M€ acte en mains.



BLUMBERG, LAUFENBURG, NEUNKIRCHEN, RUDESBERG

Ce portefeuille de 4 unités commerciales développe 10 299 m² de surface locative, divisée en quatre unités de locaux commerciaux de 1 700 à 3 400 m² par actif, et de 234 parkings.

Toutes les propriétés sont des bâtiments de plain-pied de construction moderne (2006/2007, pas de certifications). L'ensemble est presque complètement loué (97 % d'occupation et 16 locataires). 60 % du revenu est généré par des enseignes internationales de la distribution alimentaire et du paramédical (DM, Rossmann, Aldi, Penny). La durée d'engagement locative est de 5,3 ans.

L'acquisition de ce portefeuille de 4 actifs a été finalisée le 15 octobre 2022, pour un prix d'acquisition de 19,9 M€ acte en mains.

SCI PLACEMENT CILOGER 7 : COLOGNE, BRÊME, HAMBOURG

Entre juillet et décembre 2022, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a acquis en trois fois une participation de 34,10 % dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7, détenue intégralement par des fonds grand public gérés par AEW, pour un montant cumulé de 71,23 M€.

PLACEMENT CILOGER 7 détient 4 immeubles de bureaux représentant une valeur estimée globale de 127,8 M€.

COLOGNE : IMMEUBLE KÖLNCUBUS



L'immeuble de bureaux « KölnCubus », situé dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne.

Cologne est la quatrième ville d'Allemagne et la principale agglomération de la Rhénanie du NordWestphalie. Elle fait partie des 7 villes allemandes qui concentrent l'essentiel de l'activité économique (« Big seven »), et possède l'un des marchés de bureaux dont les fondamentaux sont solides et favorables à une croissance des loyers.

Situé sur l'Erna-Scheffler-Straße, l'immeuble KölnCubus est relié au centre-ville par bus, tramway, piste cyclable et périphérique routier.

Livré en 2013, et avec notamment 0 % émission carbone et un toit végétalisé, il bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold.

Il développe une surface de 11 500 m² et dispose de 214 emplacements de stationnement. Il est par ailleurs, intégralement loué à 4 locataires, actifs entre autres dans le secteur des TMT et de l'informatique et présentant une excellente solvabilité. L'actif bénéficie d'une durée d'engagement locatif moyen de 5 ans.

BRÊME



Ville historique et hanséatique, Brême est également le second port allemand en tonnage et une ville industrielle de premier plan, accueillant les usines et sièges sociaux de grands groupes internationaux, avec environ 90 000 m² de bureaux loués chaque année.

Cet immeuble de bureaux est situé au cœur de la ville, dans un quartier en pleine croissance. Il développe une surface de 6 197 m² et offre 130 emplacements de stationnement en sous-sol. À 10 minutes de l'aéroport et connecté au quartier historique, l'actif est bien desservi par les transports publics.

AEW vise une certification « BREEAM in use » pour cet actif restructuré en 2020, conformément à sa stratégie ESG, qui cible notamment l'acquisition d'actifs disposant de labels environnementaux, d'un bilan énergétique efficace et contribuant à un urbanisme local durable et responsable.

L'immeuble est intégralement loué depuis sa livraison en 1973 à un acteur du secteur de l'alimentation, leader mondial dans le commerce du thé et du café, dans le cadre de baux de 5 ans renouvelables.

COLOGNE : IMMEUBLE GRANDSLAM



L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments indépendants, l'immeuble principal dispose d'une façade et d'un escalier classés. L'ensemble a été entièrement rénové en 2022, afin de proposer des locaux de grandes qualités, particulièrement flexibles et divisibles.

Idéalement situé dans le quartier convoité d'Agnesviertel, en bordure du quartier des villas de Cologne, il bénéficie d'une excellente connexion aux transports en commun qui permettent de rejoindre l'emblématique Cathédrale de Cologne en environ 10 minutes.

L'actif est loué à 7 locataires et bénéficie d'une durée d'engagement moyenne de 12,7 ans. Il est notamment loué pour 15 ans au locataire principal Swiss Life Asset Managers (59 % du flux locatif).

Cet actif s'inscrit particulièrement favorablement dans le marché immobilier tertiaire de Cologne, très solide : le taux de vacance s'établit à 3,2 %. Cologne possède de loin le plus petit pipeline de nouveaux espaces de bureaux (environ 71 000 m² au premier semestre 2022) mais 90 % de celui-ci est déjà pré-loué.

HAMBOURG : IMMEUBLE FRANKENQUAI

Construit en 2009, cet immeuble à usage principal de bureaux est articulé en H avec quatre bâtiments qui totalisent 18 039 m² de surface locative, particulièrement flexible et divisible. Il dispose également de 198 parkings dont 126 unités en sous-sol.

Il est plus précisément situé dans le quartier d'affaires de Hamburg City South qui profite de toutes les infrastructures et connexions attendues ainsi que d'un environnement particulièrement attractif et recherché, en témoignent les nombreuses entreprises de rang international qui y sont implantées.

L'immeuble est intégralement loué à 13 locataires avec une mixité d'activités. La durée d'engagement des baux en cours est de près de 5 ans. Les deux principaux locataires assurent 53 % du revenu locatif.

Le transfert de propriété de l'immeuble sera effectif le 1^{er} janvier 2023.



L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	3 071 680	129 879 626	132 951 306
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-697	-3 457 994	-3 458 690
- Commissions de souscription	-248 630	-11 179 640	-11 428 270
- Achat d'immeubles	-	-32 403 523	-32 403 523
- Titres de participations contrôlées	-	-71 228 923	-71 228 923
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ^[1]	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	2 822 353	11 609 546	14 431 899

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

Compte tenu des investissements et de la collecte réalisés en 2022, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 14,4 M€.

Un investissement sous exclusivité à Berlin permettra de plus qu'épuiser ce solde au 1^{er} trimestre 2023.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Cette faculté n'a pas été utilisée durant l'exercice.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

■ 100 %
Valeur de réalisation



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

► des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;

par

► l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

En l'absence d'endettement bancaire et d'engagements immobiliers il est de 0 % à la clôture de l'exercice.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2021, procède à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

► **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE de la vente de la totalité des actifs ;

► **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**Coût historique des terrains
et des constructions locatives :**
32 403 523 €

**Coût historique des parts
de sociétés contrôlées :**
71 228 923 €

Valeur comptable nette :
103 632 446 €

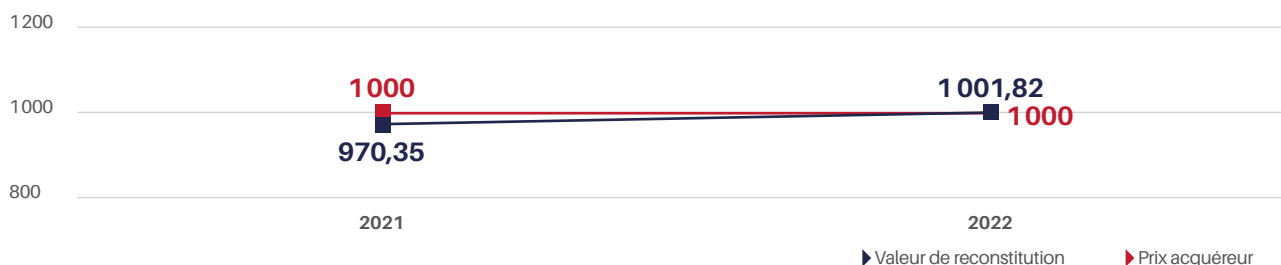
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
101 364 391 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	32 403 523	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	71 228 923	68 964 391	72 412 610
Autres éléments d'actifs	14 665 875	14 665 875	14 665 875
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	32 400 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	34 791 711
Commission de souscription théorique	-	-	13 541 133
TOTAL GLOBAL	118 298 321	116 030 266	135 411 330
Nombre de parts	135 166	135 166	135 166
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	875,21	858,43	1 001,82

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2022 (1 000,00 €) est inférieur de 0,2 % à la valeur de reconstitution par part (1 001,82 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2022 (900,00 €) est supérieure de 5 % à la valeur de réalisation par part (858,43 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART (AU 31/12, EN €)



La Société de gestion a nommé la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs

et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS
Bureaux	14 080 671	13 600 000	-3,41	14 656 359
Commerces	18 322 852	18 800 000	2,60	20 135 352
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT	32 403 523	32 400 000	-0,01	34 791 711
Bureaux	71 228 923	68 964 391	-3,18	72 412 610
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	71 228 923	68 964 391	-3,18	72 412 610
TOTAUX	103 632 446	101 364 391	-2,19	107 204 321

Conformément à ses statuts, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2022, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient des immeubles en direct (43 % de la valeur vénale) et une immobilisation financière contrôlée (détention indirecte pour 57 % de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

L'immobilisation financière contrôlée est représentée par une participation dans une Société Civile Immobilière (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais d'une SCI dans laquelle elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats de la SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

La SCI est gérée et représentée par AEW.

Ainsi, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient une participation à hauteur de :

- 34,10 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 » détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne (dont l'immeuble « Grand Slam » entré en patrimoine durant l'exercice), 1 à Brême, et 1 à Hambourg pour lequel le transfert de propriété sera effectif le 1^{er} janvier 2023.

PLACEMENT CILOGER 7	
Année d'acquisition	2020
Pourcentage de détention	34,10 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux - Cologne - Brême
Type d'actifs	Bureaux
Surfaces en m ²	8 758
Coûts d'acquisition	71 228 923
Dettes levées (100 %)	0
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	127 800 000
Actif net réévalué	68 964 391

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement, s'établit à 101,36 M€, inférieure au prix de revient compte tenu des droits et frais d'acquisition supportés.

Les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 2 % et supérieures de 4 % à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- ▶ 2 actifs sur 8 représentent 50 % de la valeur vénale du patrimoine. Ils sont divisés et loués à plusieurs locataires ;
- ▶ 6 actifs représentent 50 % de la valeur vénale du patrimoine.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

- 27 % Cologne - KölnCubus
- 23 % Cologne - Grand Slam
- 18 % Düsseldorf - Schiessstrasse, 61
- 7 % Blumberg - Leo-Woleb Strasse, 6
- 7 % Brème
- 7 % Laufenburg - Laufenpark 1-3
- 6 % Rudersberg - Am Burren 3
- 4 % Neunkirchen - An der alten Ziegelei



LA GESTION IMMOBILIÈRE

Compte tenu des acquisitions réalisées durant l'exercice, les premiers loyers facturés ont été comptabilisés pour 439 507 €. En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (72 %) par des grandes entreprises nationales allemandes ou internationales. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers sont à un niveau élevé, proches de respectivement 98 % et 100 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

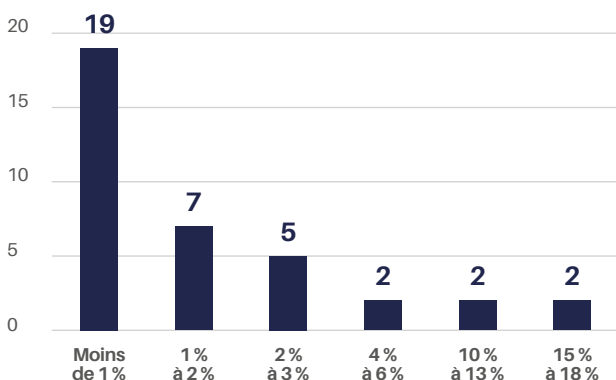
Compte tenu des acquisitions réalisées durant le second semestre, les loyers facturés se sont élevés sur l'exercice à 439 507 €.

La répartition par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus directement et indirectement est la suivante :

- ▶ grandes entreprises, nationales et internationales : 72 % ;
- ▶ PME, indépendants et autres : 28 %.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS EN POURCENTAGE DU MONTANT HT DES LOYERS FACTURÉS

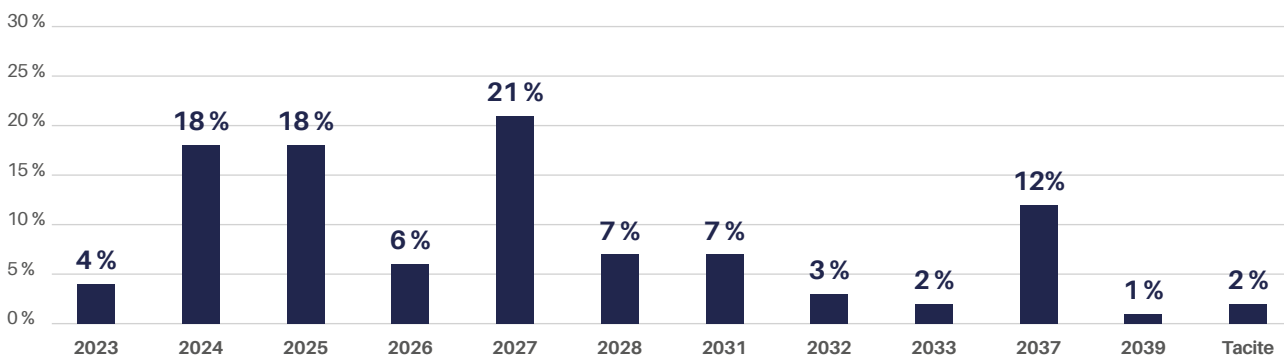


Au 31 décembre 2022, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE compte 37 baux.

Les risques locatifs sont maîtrisés puisque 19 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement 77 % des loyers. Le principal locataire représente 18 % des loyers.

POURCENTAGE DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES

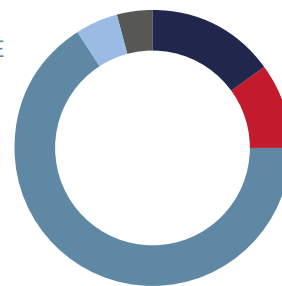


Au 31 décembre 2022 :

- ▶ 2 % des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction ;
- ▶ 40 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2025 ;
- ▶ 34 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- ▶ 25 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance en 2031 et au-delà.

RÉPARTITION DES LOYERS
EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ
PRINCIPALE

- 15 % Alimentation, restauration
- 10 % Équipement de la personne
- 66 % Bureau
- 5 % Commerce
- 4 % Équipement du ménage



Près de 80 % des loyers sont issus des secteurs tertiaire et alimentaire/restauration.



TAUX D'OCCUPATION

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI s'établit à 98,36 % pour le quatrième trimestre 2022. Le taux d'occupation financier moyen 2022 ressort à 98,66 %.

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui à 96,16 % à la fin de l'exercice. Le taux d'occupation physique moyen de l'année ressort à 98,08 %.

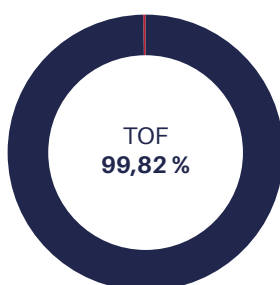
Le taux d'encaissement des loyers du 4^e trimestre 2022, calculé mi-janvier 2023, s'établit à 101,9 %.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Calculé et présenté selon la méthodologie ASPIM 2021.

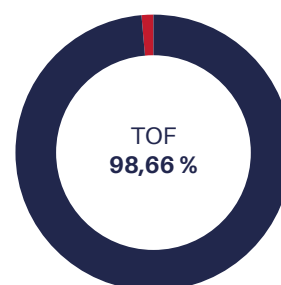
3^E TRIMESTRE 2022

■ **99,82 %** Locaux occupés
■ **0,18 %** Vacance



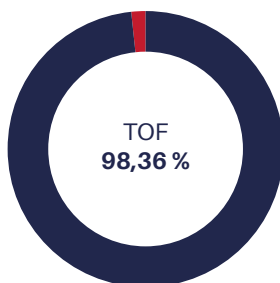
DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2022

■ **98,66 %** Locaux occupés
■ **1,34 %** Vacance



4^E TRIMESTRE 2022

■ **98,36 %** Locaux occupés
■ **1,64 %** Vacance



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Consécutivement aux investissements réalisés durant l'exercice, qui ont permis d'enregistrer des premiers revenus locatifs, le résultat de l'année s'élève à 233 976 € contre -25 994 € en 2021.

Si aucune distribution de résultat n'a été opérée durant l'exercice, une distribution de 30 € par part, en fonction de la date de souscription et prélevée sur le compte prime d'émission, a été mise en paiement en trois fois. Le taux de distribution se fixe à 3,17 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé). Le report à nouveau (réserves) est à 1,73 € par part.

Consécutivement aux investissements réalisés durant l'exercice, qui ont permis d'enregistrer des premiers revenus locatifs, le résultat de l'année s'élève à 233 976 € contre -25 994 € en 2021.

Les capitaux en attente d'investissement sont placés sur des instruments financiers sans risque (OPCVM monétaires). Dans un contexte de remontées des taux, les produits financiers nets constatés sur l'exercice s'élèvent à 81 647 €, et représentent 35 % du résultat net.

Si aucune distribution de résultat n'a été opérée durant l'exercice, une distribution de 30 € par part, prélevée sur le compte prime d'émission, a été mise en paiement en trois fois selon les modalités suivantes :

- ▶ 1^{re} distribution de 10 € par part le 28 juillet 2022 sur la base des parts existantes au 31 mars 2022 ;
- ▶ 2^e distribution de 10 € par part le 28 octobre 2022 sur la base des parts existantes au 30 juin 2022 ;
- ▶ 3^e distribution de 10 € par part le 27 janvier 2023 sur la base des parts existantes au 30 septembre 2022.

Cette distribution de prime d'émission, d'un montant total de 2 058 380 €, a été financée par un abandon partiel de la commission de souscription perçue par la Société de gestion durant une partie de l'exercice.

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 71 041 € au titre des impôts sur les revenus fonciers allemands.

La distribution brute retraitée de cet impôt est donc de 31,66 € par part.

Le résultat de l'exercice s'élève à 1,73 €. En l'absence de distribution de résultat, le report à nouveau (réserves) a donc été abondé pour un montant de 1,73 € par part créée au 31 décembre 2022, soit pour un total de 233 976 €.

Ainsi, au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 233 976 €.

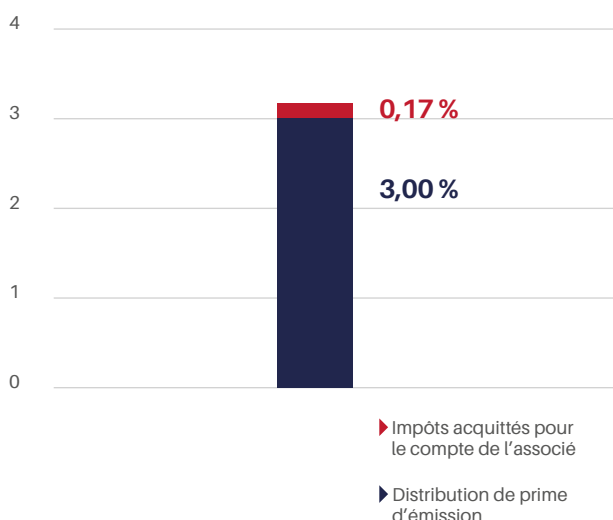
Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- ▶ d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (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 1^{er} janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2022 d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'établit à 3,17 %.

COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION

TAUX DE DISTRIBUTION : 3,17 %



Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[1]	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ^[2]	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ^[3]	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ^[4]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2021	1 000,00	-	-	1 000,00	-	-8,12
2022	1 000,00	30,00	31,66	1 000,00	3,17 %	1,73

[1] Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

[2] Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts 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.

[3] Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

[4] Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a été créée le 17 juin 2021 par ses associés fondateurs. L'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 20 octobre 2021. Les capitaux collectés durant l'exercice 2022 représentent un montant de souscriptions net de 131 964 000 €. Le prix de souscription à 1 000 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Suite à l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers le 19 octobre 2021, l'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 20 octobre 2021.

Le prix de souscription a été fixé à 1 000,00 € à compter du 20 octobre 2021. Il n'a pas été modifié durant l'exercice. Le délai de jouissance des nouvelles parts créées a été fixé à trois mois.

Au cours de l'exercice 2022, 131 982 parts ont été collectées par 4 186 associés, soit une collecte brute de 131 982 000 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 131 964 000 € pour 131 964 parts nouvelles.

À l'échelon national, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE se situe au 9^e rang sur 22 des SCPI diversifiées en ouverture de capital durant l'année, et représente 4 % de la collecte nette de cette catégorie (1 % de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 94 616 200 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 €.

Le capital est réparti entre 4 240 associés, et est détenu à hauteur de 96,80 % par des personnes physiques et de 3,20 % par des personnes morales.

Le plus gros porteur de parts détient 0,74 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 32 000 € (32 parts) au prix de souscription en vigueur.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2021	Société ouverte	3 202	2 241 400	3 071 680
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ OUVERTE	135 166	94 616 200	135 035 680

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création :** 1^{er} juillet 2021

► **Capital initial :** 760 200,00 €

► **Nominal de la part :** 700,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ^[1]	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ^[2]
2021	2 241 400	3 071 680	3 202	55	1 000,00
2022	94 616 200	131 964 000	135 166	4 240	1 000,00

[1] Diminué des retraits réalisés.

[2] Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2022, 18 parts détenues par 1 associé ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 18 000 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2021, de 0,56 %.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2022 est de 0,01 %.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN € HT)
2021	0	0,00 %	-	-
2022	18	0,56 %	-	-



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	32 403 523	32 400 000	0	0
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	71 228 923	68 964 391	0	0
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	103 632 446	101 364 391	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	194 283	194 283	0	0
Autres créances	3 121 257	3 121 257	8 529	8 529
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	13 713 935	13 713 935	0	0
Autres disponibilités	7 283 463	7 283 463	3 092 620	3 092 620
TOTAL III	24 312 939	24 312 939	3 101 149	3 101 149
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes d'exploitation	-3 980 628	-3 980 628	-283 789	-283 789
Dettes diverses	-5 660 820	-5 660 820	-21 000	-21 000
TOTAL IV	-9 641 449	-9 641 449	-304 789	-304 789
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Produits constatés d'avance	-5 615	-5 615	0	0
TOTAL V	-5 615	-5 615	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	118 298 321	-	2 796 359	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	116 030 266	-	2 796 359

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

[2] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	2 241 400	-	92 374 800	94 616 200
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	830 280	-	37 504 826	38 335 106
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-249 327	-	-14 637 634	-14 886 960
Report à nouveau	0	-25 994	25 994	0
Résultat de l'exercice	-25 994	25 994	233 976	233 976
Acomptes sur distribution	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	2 796 359	0	115 501 962	118 298 321

LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	439 507	0
Charges facturées	163 641	0
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	603 148	0
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-163 641	0
Autres charges immobilières	-30 277	0
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-193 919	0
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	409 229	0
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Transferts de charges d'exploitation	11 181 440	249 327
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	11 181 440	249 327
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-11 205 673	-248 630
Charges d'exploitation de la Société	-232 650	-26 691
Diverses charges d'exploitation	-12	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-11 438 335	-275 321
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-256 895	-25 994
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	81 647	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	81 647	0
CHARGES FINANCIÈRES	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	81 647	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-5	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-5	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-5	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	233 976	-25 994

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Une caution bancaire avait été prise l'exercice précédent auprès de la banque Palatine pour un montant maximum de 8,6 M€, avec une date d'effet au 20 octobre 2021. Cette caution bancaire a été levée intégralement en date du 25 février 2022.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a acquis le 9 septembre 2022 un immeuble de bureaux situé à Düsseldorf en Allemagne pour un prix de 15,4 M€.

Le 15 octobre 2022, la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est devenue propriétaire d'un portefeuille (dénommé Silver Fir) de 4 actifs de parcs commerciaux situés dans le sud de l'Allemagne pour un prix global de 19,9 M€.

Durant le 2^e semestre 2022, la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a souscrit à 3 augmentations de capital de la SCI PLACEMENT CILOGER 7, pour un montant total de 71,2 M€. Cette SCI détient 3 immeubles de bureaux en Allemagne (2 à Cologne et 1 à Brême).

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient 34,10 % de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 au 31 décembre 2022.

Une indemnité d'immobilisation dans le but d'acquérir un immeuble situé à Berlin a été versée en date du 19 décembre 2022 pour 2 M€.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- ▶ continuité d'exploitation ;
- ▶ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- ▶ indépendance des exercices ;
- ▶ et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'exercice précédent ayant une durée de 6 mois, aucune comparaison n'est possible.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition

des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) peuvent être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

La Société a imputé sur l'exercice 2022 un montant de 14 637 634 € sur la prime d'émission correspondant aux commissions de souscription et aux commissions d'acquisition sur les immobilisations corporelles et les immobilisations financières contrôlées.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de trois méthodes :

- ▶ **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- ▶ **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges ;
- ▶ **méthode d'estimation par actualisation des cash-flows**, qui peut être appliquée pour les centres commerciaux.

Au 31 décembre 2022, la Société détient en direct 5 immeubles situés en Allemagne dont la valorisation retenue par la Société de gestion, basée sur des rapports d'expert immobilier, s'élève à 32 400 000 €.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATIONS DÉTENUES

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR).

L'ANR repose sur :

- ▶ l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ;
- ▶ les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Au 31 décembre 2022, la Société détient 7 942 parts de la SCI PLACEMENT CILOGER 7, représentant 34,10 % du capital social, valorisées par la Société de gestion à 68 964 391 €.

MÉTHODES RETENUES POUR L'ÉVALUATION DES CRÉANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible.

MÉTHODES RETENUES POUR L'ÉVALUATION DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'État du Patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a souscrit durant l'exercice 2022 à des parts d'OPCVM commercialisées par la banque PALATINE. Ces valeurs mobilières de placement sont évaluées au 31 décembre 2022 à un montant de 13 713 935 € retenu dans les valeurs estimées.

INFORMATIONS DIVERSES

PRIME D'ÉMISSION

Les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

CAPITAL SOUSCRIT

Le montant des fonds souscrits (hors prime d'émission) au 31 décembre 2022 qui s'élève à 94 616 k€, n'est pas supérieur à 500 000 000 €, montant du capital maximum de la Société, tel qu'il est fixé par les statuts.

COÛT D'ACQUISITION

La détermination du coût d'acquisition comprend, outre le prix d'acquisition, tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- ▶ les droits de mutation ;
- ▶ les honoraires ou commissions ;
- ▶ les frais d'actes liés à l'acquisition ;
- ▶ les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

Au 31 décembre 2022, la SCPI a intégré dans le coût d'acquisition de son patrimoine 180 523 € de frais divers, portant la valeur d'acquisition des immeubles à un montant total de 32 403 523 €.

MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé, constaté au sein des capitaux propres, tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

Au 31 décembre 2022, aucune provision pour gros entretien n'a été comptabilisée.

Les frais de prospection de capitaux s'élèvent à 11 181 440 € : il s'agit de la rémunération de la Société de gestion fixée à 8,50 % hors taxes pour l'année 2022 du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Les frais de gestion locative d'un montant de 24 233 € à facturer par la Société de gestion s'élèvent à 6 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la Société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SCPI par une sortie de ressources.

Au 31 décembre 2022, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 657 € sur l'exercice.

Frais d'administration des Assemblées Générales : la charge relative à l'administration de l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes est de 12 788 € au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La Société a signé le 6/03/2023 l'acte authentique portant sur l'acquisition de l'immeuble situé à Berlin pour un prix de 19,6 M€.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	0	32 403 523	0	32 403 523
TOTAL	0	32 403 523	0	32 403 523

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	71 228 923	43 584 146	-	-
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	-	25 380 245	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	71 228 923	68 964 391	-	-

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient 7 942 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 23 288 000 €, il est divisé en 23 288 parts sociales.

	PLACEMENT CILOGER 7
Année d'acquisition	2020
Pourcentage de détention	34,10 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux - Cologne - Brême
Type d'actifs	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	71 228 923
Compte courant	0
Droits d'enregistrement	0
Coûts d'acquisition	71 228 923
Actif net réévalué	68 964 391

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

LE DÉTAIL DES VALEURS VÉNALES ACTIF PAR ACTIF EST FOURNI AU SEUL CONSEIL DE SURVEILLANCE

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages à venir à terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE			SURFACE TOTALE EN M²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
Düsseldorf	40549	Schiesstrasse, 61	4 201	2022	14 080 671	-	14 080 671	-
TOTAL BUREAUX			4 201		14 080 671	-	14 080 671	-
Laufenburg	79725	Laufenpark 1-3	1 762	2022	4 946 664	-	4 946 664	-
Rudersberg	73635	Am Burren 3	1 939	2022	4 379 807	-	4 379 807	-
Blumberg	78176	Leo-Woleb Strasse, 6	3 394	2022	5 680 724	-	5 680 724	-
Neunkirchen	66538	An der alten Ziegelei	3 203	2022	3 315 657	-	3 315 657	-
TOTAL COMMERCES			10 298		18 322 852	-	18 322 852	-
TOTAL GÉNÉRAL			14 499		32 403 523	-	32 403 523	-

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	55 283	0
Charges locatives	139 000	0
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	194 283	0
Créances fiscales	1 116 775	8 529
Autres débiteurs	2 004 482	0
AUTRES CRÉANCES	3 121 257	8 529
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	3 315 541	8 529

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
DETTES FINANCIÈRES	0	0
Provisions charges locatives	39 170	0
Fournisseurs	3 767 163	283 789
Dettes fiscales	174 295	0
DETTES D'EXPLOITATION	3 980 628	283 789
Associés	5 660 820	21 000
DETTES DIVERSES	5 660 820	21 000
TOTAL GÉNÉRAL	9 641 449	304 789



VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Charges non récupérables	30 277	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	30 277	-

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Autres charges refacturables	163 641	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	163 641	-

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	21 020	4 000
Honoraires dépositaire	21 889	3 500
Autres frais	189 611	19 191
Contribution économique territoriale	131	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	232 650	26 691

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Charges diverses	12	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	12	-

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	24 233	-
Commissions de souscription	11 181 440	248 630
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11 205 673	248 630

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	176 109	0

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES DEUX PREMIERS EXERCICES

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	4,46	5,09 %
Produits financiers avant P. L.	0,00	0,00 %	0,60	0,69 %
Produits divers	77,87	100,00 %	82,72	94,23 %
TOTAL	77,87	100,00 %	87,79	100,00 %
CHARGES				
Commissions de gestion	77,65	99,72 %	82,90	94,43 %
Autres frais de gestion	8,34	10,71 %	1,72	1,97 %
Entretien du Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %	1,43	1,63 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	85,98	110,43 %	86,06	98,03 %
PROVISIONS NETTES				
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	85,98	110,43 %	86,06	98,03 %
RÉSULTAT COURANT	-8,11	-10,42 %	1,73	1,99 %
Variation du report à nouveau	-8,11	-10,40 %	1,73	1,99 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5 % de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2022, la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (« AIFM »)

Rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- ▶ gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- ▶ la méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- ▶ la méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon la méthode brute :
80 %

Levier selon la méthode engagement :
100 %

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- ▶ expert en évaluation
BNP VALUATION FRANCE,
responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum

INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE
Identifiant d'entité juridique : 969500B4PLVG9DSIRR26

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

☐ Oui ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	☒ Non ☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 41 % d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social ☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables
--	--

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

► **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**

100 % des acquisitions réalisées en 2022 ont fait l'objet d'un audit environnemental phase 1. En cas de risque lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis. Pour toutes les acquisitions réalisées en 2022, le niveau de risque environnemental a été considéré comme faible et aucune analyse complémentaire n'a été nécessaire ;

► **audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**

82 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'une évaluation ESG en 2022. L'audit ESG sur l'actif de Düsseldorf est en cours de réalisation ;

► **amélioration de la performance ESG globale :**

• **amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**

Des plans d'action avec le cas échéant, les capex associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in Progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in Progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter d'août 2022.

La note moyenne de la poche « Best in Progress » n'a pas évolué durant l'année 2022 ;

• **maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**

100 % des actifs de la poche « Best in Class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2022.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2022	UNITÉ
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 ^[1]	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini ^[1]	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	66	%
	Notation ESG du portefeuille immobilier	43/100	Note/100

[1] Périmètre couvert : acquisitions de l'année 2022.

... ET PAR RAPPORT AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES ?

Non applicable.

QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTENDAIT PARTIELLEMENT RÉALISER ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE A-T-IL CONTRIBUÉ À CES OBJECTIFS ?

Les objectifs d'investissement durable que le produit financier entendait partiellement réaliser sont :

- ▶ actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : 10 % de la totalité des investissements.

Au 31/12/2022, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **41 % de la totalité des investissements** (actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes).

Ces investissements durables contribuent à l'objectif « atténuation du changement climatique » énoncé à l'article 9 du règlement Taxinomie.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER A PARTIELLEMENT RÉALISÉS N'ONT-ILS PAS CAUSÉ DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudice important » défini dans le SFDR a été pris en compte dans le processus de due diligence de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- ▶ combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17) ;
- ▶ efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18) ;
- ▶ biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22).

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et a défini un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.

La réalisation des objectifs d'investissements durables correspondants aux équipements hydro-économes ne porte pas préjudice à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social. En effet, ces équipements permettent d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et n'ont pas d'impact sur la biodiversité. Ils n'ont pas d'impact sur le plan social. Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé l'installation des systèmes hydro-économes sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question ci-dessous).

COMMENT LES INDICATEURS CONCERNANT LES INCIDENCES NÉGATIVES ONT-ILS ÉTÉ PRIS EN CONSIDÉRATION ?

Ces indicateurs ont été évalués au stade de la due diligence des actifs immobiliers acquis en 2022. Ils sont inclus dans la grille ESG d'AEW, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

LES INVESTISSEMENTS DURABLES ÉTAIENT-ILS CONFORMES AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME ? DESCRIPTION DÉTAILLÉE :

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'Homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la Société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de Property Management.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Durant l'année 2022, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- ▶ lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire. 82 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'une évaluation ESG intégrant les indicateurs PAI, avec l'objectif d'atteindre 100 % en 2023 ;
- ▶ en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

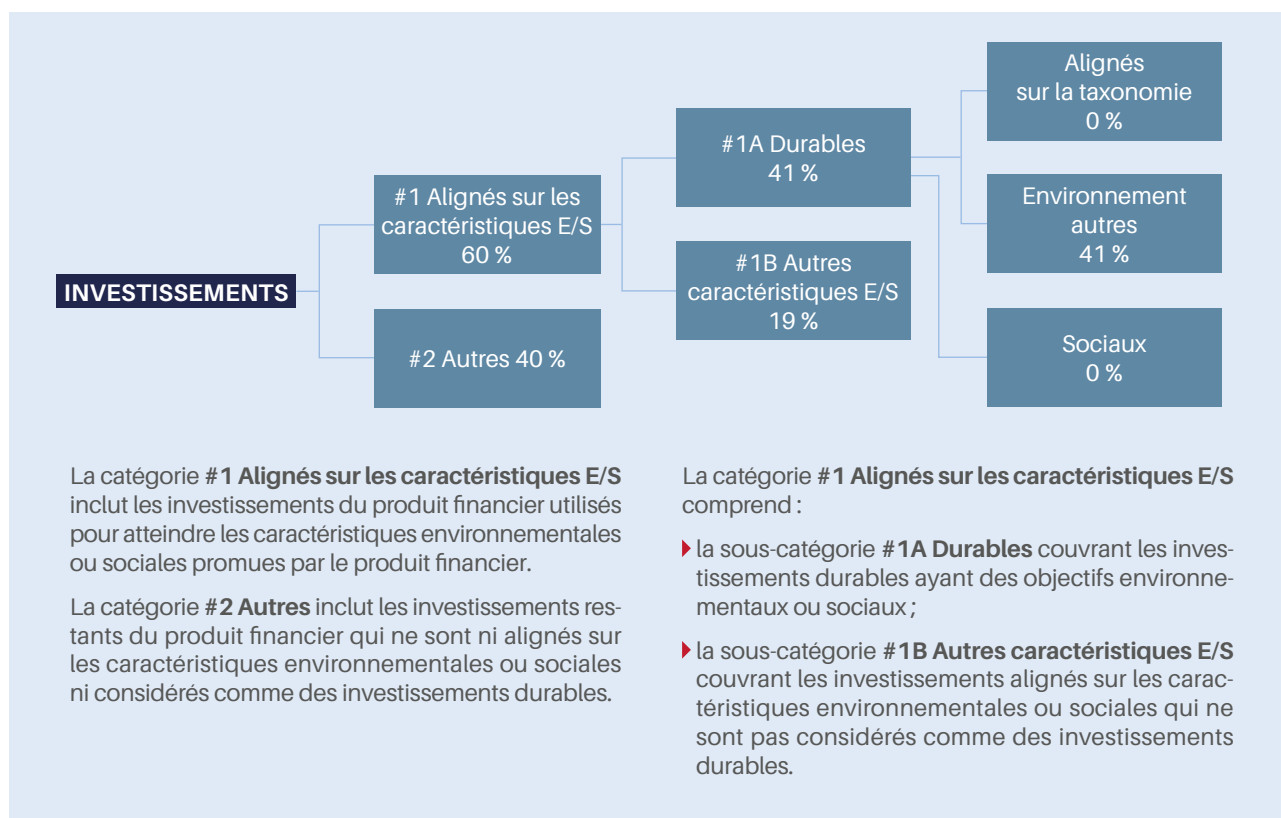
QUELS SONT LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Cologne - KölnCubus	Bureau	27 %	Allemagne
Bremen - JDE Headquarters	Bureau	7 %	Allemagne
Düsseldorf	Bureau	18 %	Allemagne
Cologne - Grand Slam	Bureau	23 %	Allemagne
Neunkirchen	Commerce	7 %	Allemagne
Rudersberg	Commerce	4 %	Allemagne
Blumberg	Commerce	7 %	Allemagne
Laufenburg	Commerce	6 %	Allemagne

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

Sur la période 2022, le fonds a réalisé 41 % d'investissements durables (actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économiques).

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 60 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- ▶ la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **41 %** ;
- actifs équipés de système hydro-économes : **41 %**.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **19 %**.

N.B. : Le fonds a été créé en 2021. La part des actifs alignés sur les caractéristiques E/S déclarée dans l'annexe précontractuelle jointe à la note d'information du fonds correspond à l'objectif que se fixe le produit financier à horizon 3 ans.

DANS QUELS SECTEURS ÉCONOMIQUES LES INVESTISSEMENTS ONT-ILS ÉTÉ RÉALISÉS ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en Allemagne, de type bureaux et commerces.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE.

LE PRODUIT FINANCIER A-T-IL INVESTI DANS DES ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE ET/OU À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE CONFORMES À LA TAXINOMIE DE L'UE^[1] ?

- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines^[2] sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses^[2]

0 %
Chiffre d'affaires

0 %
CAPEX

0 %
OPEX

Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines^[2]

0 %
Chiffre d'affaires

0 %
CAPEX

0 %
OPEX

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL NON ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Cette part était de 41 %.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Cette part était de 0 %.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

[2] Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET EXISTAIT-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- ▶ mise en place de système d'un suivi des consommations énergétiques ;
- ▶ à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, énergétiques, environnementaux et ESG ;
- ▶ définition de plans d'action énergétiques si nécessaire et définition systématique de plans d'action ESG ;
- ▶ en gestion, mise en œuvre des plans d'action.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

TABLEAU 1 DÉCLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Fonds : AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE - LEI : 969500B4PLVG9DSIRR26

RÉSUMÉ

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- ▶ l'efficacité énergétique ;
- ▶ les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- ▶ la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	Non applicable	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	NC
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	100 %	Non applicable	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétiques

AUTRES INDICATEURS RELATIFS AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- ▶ part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues par l'article 7]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Non applicable.

TABEAU 2
INDICATEURS CLIMATIQUES, ET AUTRES INDICATEURS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT, SUPPLÉMENTAIRES

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	91 % ^[1]	Non applicable	-	-

[1] Taux de couverture réel : 82 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « Directive Européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la Société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- ▶ identification des risques inhérents à l'activité ;
- ▶ séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- ▶ optimisation de la sécurité des opérations ;
- ▶ couverture globale des procédures opérationnelles ;
- ▶ suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- ▶ **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- ▶ **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- ▶ **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la Société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur la gestion de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

La SCPI a été créée le 17 juin 2021 et ouverte à la souscription à compter du 20 octobre 2021.

Depuis le début de l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, et notamment la collecte de capitaux, les investissements étudiés ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2022, en novembre 2022 et le 30 mars 2023.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine.

Si les qualités intrinsèques du support SCPI ne sont pas remises en cause, les implications de cette crise sur l'activité économique en Europe, et au-delà sur la solvabilité des locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences même inédites et les fortes variations momentanées qui peuvent en être la conséquence.

COLLECTE DE CAPITAUX

Traduction d'un vif engouement pour notre SCPI, la collecte nette 2022 s'élève à près de 132 M€, portant le capital social de la société de 2 241 400 € à 94 616 200 €. Au 31 décembre 2022, si l'on intègre les capitaux apportés par les fondateurs lors de la constitution de la SCPI, le nombre total de parts émises est de 135 166, soit des capitaux collectés de 135 035 680 €.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2022 à 11 181 440 €.

INVESTISSEMENTS

Le Conseil de surveillance s'est montré très attentif au respect de la politique d'investissement présentée dans la note d'information de la SCPI et a soutenu la Société de gestion qui a fait preuve de sélectivité et de prudence en la matière sans confondre vitesse et précipitation.

Lors de sa recherche active d'investissements, la Société de gestion a étudié plusieurs dossiers d'acquisitions.

Les premiers investissements ont ainsi été concrétisés durant l'exercice : des actifs de bureaux et de commerces, acquis soit directement soit indirectement par le biais de parts de SCI, pour un montant total avoisinant 106,5 M€.

L'obtention en 2022 du label ISR appliqué à l'immobilier est une preuve que la stratégie d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'inscrit dans le long terme. En effet, ce label récompense un processus d'investissement et de gestion intégrant une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG).

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Pour son deuxième exercice social, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dégage son premier bénéfice (233 976 €).

Toutefois, aucune distribution n'a été effectuée au titre de ce résultat, qui sera affecté au report à nouveau (réserves).

Néanmoins, une distribution prenant la forme d'un prélèvement sur le compte de prime d'émission, et s'élevant à un montant maximum de 30 € par part, a été opérée selon les modalités explicitées dans le rapport de la Société de gestion.

Cette dernière a d'ailleurs financé cette distribution par un abandon partiel de sa commission de souscription durant une partie de l'exercice.

Les premières distributions de revenus fonciers seront effectuées en 2023.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

L'allocation au Conseil de surveillance d'une somme annuelle globale de 16 000 € à répartir à compter de l'exercice 2023 a pour vocation d'indemniser ses activités avec modération et en cohérence avec celles-ci.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées et de statuer en faveur de la politique d'indemnisation des membres du Conseil de surveillance.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Pour le Conseil de surveillance,
La Présidente du Conseil de surveillance

Claire RINGWALD

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation » de l'annexe,

les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 18 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

► **une commission de souscription**, fixée à 10 % hors taxes (soit 12 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

► à hauteur de 8,75 % hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

► à hauteur de 1,25 % hors taxes à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 11 181 440,00 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

► **une commission de gestion**, fixée à 6 % hors taxes (soit 7,20 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 24 233,44 € ;

► **une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, fixée ainsi :**

• **une commission de cession** de 1 % hors taxes du prix de cession net vendeur.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cession d'actifs immobiliers n'a été comptabilisée ;

• **une commission d'acquisition** de 2 % hors taxes du prix d'acquisition, droits et frais inclus.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 691 050 € ;

► **une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** sur le patrimoine immobilier de 1 % hors taxes sur le montant des travaux immobilisés.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux ;

► **une commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

• si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 150 € hors taxes (soit 180 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) ;

• si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 3,75 % hors taxes (soit 4,50 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Cette commission est sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

- 1► lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 2► affectation du résultat ;
- 3► prélèvement sur la prime d'émission ;
- 4► distribution de prime d'émission ;
- 5► lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- 6► approbation de la valeur comptable ;
- 7► présentation de la valeur de réalisation ;
- 8► présentation de la valeur de reconstitution ;
- 9► constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2022 ;
- 10► fixation de la rémunération du Conseil de surveillance ;
- 11► quitus à donner à la Société de gestion ;
- 12► pouvoirs en vue des formalités.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, constate l'existence d'un bénéfice de 233 975,95 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 0,00 €, forme un résultat distribuable de 233 975,95 €, somme qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau.

L'Assemblée constate qu'aucun dividende n'a donc été distribué.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, d'un montant de 1,73 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2022.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder à la distribution d'ici au 31 juillet 2023 d'un montant de 8 € maximum par part, prélevé sur le compte prime d'émission.

Cette distribution sera mise en paiement en une fois selon les modalités suivantes :

- distribution courant juillet 2023 sur la base des parts existantes au 31 mars 2023.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembreée, conformément à l'article 587 du Code civil, et à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 118 298 321 €, soit 875,21 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle de la valeur de réalisation, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 116 030 266 €, soit 858,43 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 135 411 330 €, soit 1 001,82 € pour une part.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2022 à la somme de 94 616 200 €.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance en rémunération de leurs activités, à 16 000 € à compter de l'exercice 2023.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



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 SCPI n° 21-15 en date du 19/10/2021.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date 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

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

