

# SCPI

## AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



# 1<sup>er</sup>

SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2022 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2022

### Éditorial

Mesdames, Messieurs,

J'ai le plaisir de vous adresser le premier bulletin semestriel de votre SCPI. Au 30 juin 2022, les capitaux collectés d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'élèvent à 76,3 M€, pour un montant net de souscriptions au titre du 1<sup>er</sup> semestre de 73,32 M€. AEW s'appuie sur sa filiale allemande pour étudier attentivement les opportunités d'investissements compatibles avec la stratégie de votre SCPI, en liaison avec la collecte nette réalisée et l'autorisation de recours à l'emprunt. Ainsi, plusieurs actifs de bureaux et de commerces dans des zones de premier ordre, permettant d'absorber les fonds disponibles à l'investissement, sont sous exclusivité. Ces investissements, assurant une diversification sectorielle et géographique, devraient pouvoir se concrétiser d'ici la fin de l'année et être sources de premiers revenus fonciers.

D'ici là, conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaire de juin 2022, des premières distributions, qui ne préjugent pas de revenus fonciers ultérieurs, vont être mises en œuvre (voir rubrique « Revenus distribués »). Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

### Conjoncture immobilière

Fortement industrialisée, l'économie allemande est perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières ainsi que les ruptures sur les chaînes d'approvisionnement déjà présentes avant la guerre en Ukraine, affectant ainsi les perspectives de croissance (1,3 % en 2022 et 0,9 % en 2023).

En matière de bureaux, la demande placée (locations et relocations) à l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2022 atteint 1,3 million de m<sup>2</sup> (+28 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021). Berlin et Munich en captent près de 27 %, suivies d'Hambourg (22 %) et Düsseldorf (13 %). Si les loyers des meilleurs emplacements (« prime ») continuent globalement d'augmenter, les taux de rendement restent stables à 2,76 % en moyenne.

Les aides gouvernementales ne suffiront pas à compenser la perte de pouvoir d'achat liée à une inflation qui devrait atteindre près de 7 % en 2022. Ainsi, les ventes en commerce de détail devraient décroître de -1,2 % en 2022. Pour autant, les valeurs locatives prime des commerces restent stables sur un an, maintenues par la concurrence croissante du secteur. Les taux de rendement se compressent : 4,80 % pour les centres commerciaux et 2,75 % pour les commerces de pieds d'immeubles.

### SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE À CAPITAL VARIABLE

#### À LA UNE CE SEMESTRE

→ Le capital d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est ouvert aux souscriptions depuis le 20 octobre 2021.

Votre SCPI bénéficiant d'un réel engouement, le capital social statuaire, prévu initialement à 40 M€, a été porté à 500 M€ par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2022.

Société de gestion



### L'essentiel au 30/06/2022

2 381 associés  
76 409 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :  
1 000,00 €/part

CAPITALISATION  
76 409 000 € au prix de souscription

### Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2021	1 <sup>er</sup> semestre 2022
Nombre d'associés	55	2 381
Nombre de parts	3 202	76 409
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	2116	73 207
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	2 241 400	53 486 300
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	3 071 680	76 278 680

### Revenus distribués

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

- Première distribution de 10 € par part le 30 juillet 2022 sur la base des parts existantes au 31 mars 2022.
- Seconde distribution courant octobre 2022 sur la base des parts existantes au 30 juin 2022.
- Troisième distribution courant janvier 2023 sur la base des parts existantes au 30 septembre 2022.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

### Conditions de souscription et de retrait des parts

#### Conditions de souscription

##### Prix de la part

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

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum cinq parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les parts souscrites portent jouissance à compter du troisième mois qui suit

#### Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. L'associé se retirant perçoit la somme de 900,00 euros par part.

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



## Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW («marché de gré à gré»). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions de gré à gré, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 180 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



## Fiscalité

### Imposition des revenus de source allemande

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source allemande est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne. En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.

◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

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



## Vie sociale

### Assemblée Générale Mixte du 16 juin 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 29,97 %.

Elle a approuvé les résolutions présentées avec une large majorité variant de 93,85 % à 95,74 %.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2022 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 32,64 %.

Elle a approuvé à 95,98 % la résolution présentée.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 34 et 35 du rapport annuel 2021, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en «client non professionnel» à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).



## AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche «Connaissance client et origine des fonds». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



## Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des

obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



## Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille

au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8 ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com).

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

### AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Société civile de placement immobilier  
(RGPD) est entrée en application le 25 mai 2018.

901 025 742 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux –  
75008 Paris

La note d'information prévue aux articles L.412-1

et L.621-8 du Code monétaire et financier

a obtenu de l'Autorité des marchés financiers,

le visa n°21-15 en date du 19/10/2021

### Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux – CS 80102 – 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Photo couverture : Berlin – Illustration à titre d'exemple qui ne préjuge pas des investissements futurs.