



# RAPPORT ANNUEL

**AEW  
DIVERSIFICATION  
ALLEMAGNE**  
SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

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 »

### 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 FREUDENREICH

Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES

Monsieur Olivier SAMUEL

Monsieur Dominique SEGRETAIN

Monsieur Vincent THUEL

### COMMISSAIRE 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

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	16
Le marché des parts	17

## 02

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	19
L'annexe aux comptes annuels	22

## 03

### LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des trois 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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

37

## 06

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

40

Le rapport sur les comptes annuels	40
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	43

## 07

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 JUIN 2024

45

Ordre du jour	45
Les résolutions	45

# 01 - RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**

Directeur de la Division  
Patrimoine – AEW

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 2023.

Le Produit Intérieur Brut allemand s'est contracté de 0,3 % en 2023. En cause, la hausse des prix de l'énergie qui a entraîné le ralentissement des exportations industrielles, et la consommation des ménages qui n'a pas pris le relais, en diminuant de 0,8 % au profit du taux d'épargne alors que les salaires ont augmenté de 6,7 %. Si la plupart des instituts économiques tablent sur un retour de la croissance en 2024, l'évolution de l'économie est difficile à appréhender notamment du fait de la situation géopolitique mondiale.

En ce qui concerne les bureaux, le taux de rendement prime se décompresse sur les 5 principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), passant en moyenne de 3,7 % à fin 2022 à près de 5 % à fin 2023.

En moyenne, le taux de vacance national est en hausse et s'établit à 7,6 % à la fin de l'année, avec toutefois des disparités marquées : 3,5 % à Hambourg, 6,4 % à Berlin, 6,8 % à Munich, 10,2 % à Francfort et 11,2 % à Düsseldorf. Les loyers des meilleurs emplacements (dits « prime ») ont augmenté de 3,4 % en moyenne en un an. Ils sont restés stables à Berlin et Düsseldorf mais ont augmenté à Francfort, Hambourg et Munich.

Les taux de rendement des emplacements commerciaux sont en contraction après le pic de 2022.

Sur les principaux marchés des commerces, les loyers prime des pieds d'immeubles progressent de 4 % sur un an pour atteindre 3 345 €/m<sup>2</sup> en moyenne, alors que ceux des centres commerciaux se maintiennent à 1 440 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne sur les principaux marchés. Munich reste la ville la plus onéreuse : 4 080 €/m<sup>2</sup>/an pour les commerces de pieds d'immeubles et 1 620 €/m<sup>2</sup>/an pour les centres commerciaux.

Le taux de vacance du secteur de la logistique, très bas en Allemagne, se stabilise autour de 3 %. Les loyers prime sont revus à la hausse par rapport à la même période en 2022 et pourraient encore augmenter de 13 % en moyenne d'ici 2027.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2<sup>e</sup> trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1<sup>er</sup> trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

Au cours de ce troisième exercice, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a poursuivi l'augmentation de son capital, conforté ses investissements et procédé à la distribution de premiers revenus fonciers.

Les capitaux collectés d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ont augmenté de 80 %, représentant un montant de souscriptions net de 108,15 M€, concentré sur le 1<sup>er</sup> semestre.

Signe notable de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2023.

Une baisse de la valorisation de certains des actifs de la SCPI liée au contexte de marché ayant été constatée lors d'expertises indépendantes diligentées au 30 juin 2023, conformément à une recommandation de l'Autorité des marchés financiers, AEW a été amenée à repositionner le prix de souscription de 1 000 € à 902 € à compter du 2 octobre 2023.

Cela a permis d'anticiper un décalage pouvant exister en fin d'exercice entre la valorisation du patrimoine et le prix de souscription.

Signe notable de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2023, contre 2,4 % de la capitalisation au niveau national des SCPI.

Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation d'un investissement indirect (par le biais d'acquisition de parts d'une SCI) et d'un investissement direct au cœur de la capitale allemande, pour un montant total de 56,5 M€.

D'une superficie avoisinant 45 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 190 baux localisés sur 29 sites en Allemagne, soit sur 5 immeubles de bureaux et 24 locaux de commerces.

À la clôture de l'exercice, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dispose d'un solde à investir de 52,2 M€ et aucun endettement n'est contracté.

Compte tenu des acquisitions réalisées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2022 et durant l'exercice 2023, les produits locatifs (loyers facturés et produits des participations) se sont élevés sur l'année à 5 468 695 € contre 439 507 € l'année précédente. En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (70 %) par des grandes entreprises nationales allemandes ou internationales.

Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé, supérieur à 96 % en moyenne sur l'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Le résultat, difficilement comparable avec l'exercice précédent, s'établit à 5 323 520 € contre 233 976 € en 2022. Cette progression est à corréliser principalement avec les produits locatifs (5,47 M€ contre 440 k€ en 2022).

Les premiers revenus fonciers issus de la location du patrimoine ont pu ainsi être distribués. Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la distribution nette s'établit à 33,90 €. Elle intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement de 6,90 € sur le compte prime d'émission. Le report à nouveau (réserves) est à 3,05 € par part et il représente en fin d'exercice 1,5 mois de dernière distribution. Le taux de distribution 2023 se fixe à 3,66 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé).

Rappelons qu'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).

AEW a bon espoir que d'inscrire la SCPI dans cette trajectoire « verte » sera à terme un gage de qualité complémentaire et un avantage concurrentiel.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à améliorer la liquidité de votre SCPI et à apporter une clarification sur le bénéficiaire des distributions en cas de démembrement des parts.

Nous vous proposons en effet d'introduire un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait qui permettrait de compenser les demandes de retrait avec des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze mois précédant la période de compensation en cours. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions.

L'introduction d'un tel mécanisme, validé par l'Autorité des marchés financiers, a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, afin d'empêcher que ne soient activés d'autres mécanismes de gestion de la liquidité. Cette faculté offrira donc une flexibilité supplémentaire à la Société de gestion et devrait permettre le renforcement du bon fonctionnement et de la résilience de la SCPI.

Nous vous proposons de modifier en conséquence les articles 7, 9.1 et 9.2 de vos statuts et d'autoriser la Société de gestion à procéder à toutes les modifications nécessaires de la Note d'information.

Nous vous proposons d'attribuer toutes les distributions (résultat courant ou plus-values) à l'usufruitier.

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, l'usufruitier et le nu-propriétaire ont le droit de participer aux Assemblées.

Nous vous proposons également de prévoir qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau et non pas supportées par les associés comme cela figure actuellement dans les statuts, et de modifier en conséquence l'article 30 des statuts.

Enfin, nous vous proposons de clarifier le champ des typologies d'actifs possibles à l'investissement, en précisant les locaux logistiques ou en lien avec le secteur de la santé.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant Ordinaires qu'Extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

## Chiffres clés

Année de création :  
**2021**

Terme statutaire :  
**2120**

Nombre d'associés :  
**7 301**

Nombre de parts :  
**243 672**

Capital social :  
**170 570 400 €**

Capitaux propres :  
**211 322 543 €**

Capitaux collectés :  
**243 182 216 €**

Ratio dettes et autres engagements :  
**0 %**

Prix de souscription de la part :  
**902,00 €**

Capitalisation au prix de souscription :  
**219 792 144 €**

Valeur de retrait de la part :  
**811,80 €**

Parts en attente de retrait :  
**0**

## Patrimoine

Nombre de sites :  
**29**

Nombre de baux :  
**190**

Surface :  
**44 789 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation financier moyen annuel :  
**96,16 %**

Taux d'occupation financier 4<sup>e</sup> trimestre 2023 :  
**96,79 %**

Taux d'occupation physique moyen annuel :  
**93,72 %**

Taux d'occupation physique au 31/12/23 :  
**93,54 %**

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2023 :

**6 006 424 €**

• dont loyers :

**2 484 552 €**

• dont produits des participations financières contrôlées :

**2 984 143 €**

Résultat de l'exercice :

**5 323 520 €**

**soit 29,06 € par part**

(calculé sur le nombre de parts annuel en jouissance)

Revenu distribué :

**5 002 050 €**

**soit 27,00 € par part**

**29,68 € par part**

**avant impositions**

**françaises ou**

**étrangères payées**

**par la SCPI pour le**

**compte des associés**

(pour une part

en jouissance

au 1<sup>er</sup> janvier 2023)

Prime d'émission distribuée :

**6,90 € par part**

## Indicateurs de performance

Taux de distribution 2023 :

**3,66 %**

(avant impositions

françaises ou

étrangères payées pour

le compte des associés)

*Moyenne nationale*

*2023 SCPI Immobilier*

*d'entreprise : 4,52 %*

Variation du prix de souscription 2023 :

**-9,80 %**

*Moyenne nationale*

*2023 SCPI Immobilier*

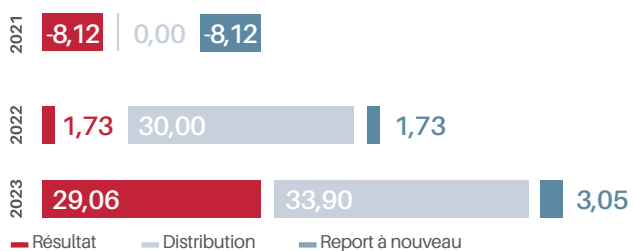
*d'entreprise : -4,9 %*



## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	211 322 543	867,24	-0,91 %
Valeur vénale/expertise	139 157 385	571,08	-23,85 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>192 341 829</b>	<b>789,35</b>	<b>-8,05 %</b>
Valeur de reconstitution	222 654 048	913,74	-8,79 %

## Résultat, distribution et 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'immeubles, 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 lequel 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 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale (soit 46,4 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 13 juin 2023).

**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 relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle 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](http://www.aewpatrimoine.com).

Par ailleurs, AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

## Scores ESG

- Score ESG au 31/12/2023 : **39/100**
- Score ESG cible : **59/100**

## Investissements durables : 55 % des investissements

- Actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : 30 % de la totalité des investissements.
- Actifs alignés avec l'Accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : 25 % de la totalité des investissements.



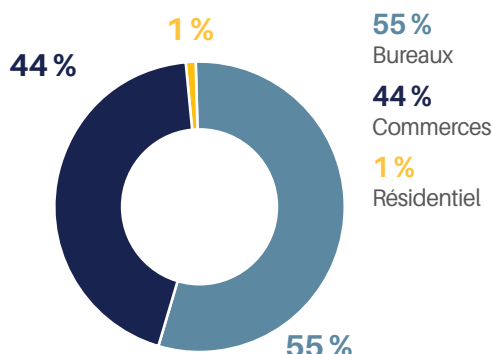
## Répartition du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Au 31 décembre 2023, le patrimoine d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est réparti sur 29 sites pour une superficie de 44 789 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 bureaux à hauteur de 55 %, de murs de commerces pour 44 % et de résidentiel pour 1 %.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient des immeubles en direct (34 %) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 66 %).



## Évolution du patrimoine

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

Investissements et arbitrages sur 3 ans (en M€)	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 (en M€)
2021	-	-	2,82
2022	-	106,47	14,43
2023	-	56,53	52,16
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>163,00</b>	<b>-</b>

## Investissements

Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation d'un investissement indirect (par le biais d'acquisition de parts d'une SCI) et d'un investissement direct au cœur de la capitale allemande, pour un montant total de 56,5 M€.

Le patrimoine d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est désormais constitué de 29 actifs, 5 immeubles de bureaux et 24 locaux de commerces.

### Portefeuille de 19 actifs de commerces (détention indirecte)



Le 18 avril 2023, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a acquis pour 35,22 M€ une participation de 17 % dans une SCI (SCI PLACEMENT CILOGER 5) regroupant 19 actifs de commerces « prime » (18 murs de magasins et un centre commercial) essentiellement situés dans des villes moyennes du sud et de l'ouest de l'Allemagne, offrant des perspectives économiques et démographiques plus favorables que la moyenne.

Ils totalisent une surface de vente totale avoisinant 76 000 m² orientée principalement vers l'équipement de la personne, avec des enseignes nationales ou internationales telles que H&M, Rossmann, C&A ou Rewe.

Ces actifs de centre-ville peuvent comprendre, comme c'est souvent le cas en Allemagne, des étages loués en bureaux, cabinets médicaux ou logements représentant parfois une part non négligeable du revenu. Il y a également des revenus tirés de parkings en sous-sol.

L'autre associé de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 est une SCPI de commerces en zone euro également gérée par AEW.

### Berlin : Schloßstraße 95 (détention directe)

Le 1<sup>er</sup> mai 2023, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a finalisé son 10<sup>e</sup> investissement immobilier pour 21,31 M€ et un taux de rendement immobilier de 5,2 %. Il est situé Schloßstraße 95, dans la deuxième zone commerciale de Berlin, au sein du quartier résidentiel de Steglitz, où de nombreux cafés, restaurants, boutiques et centres commerciaux en font l'un des secteurs les plus attractifs de la capitale.



L'actif de 6 étages, construit en 1988, a été entièrement rénové en 2018. Les travaux de rénovation ont permis notamment de reconfigurer l'unité de commerce de détail de 1 582 m<sup>2</sup>, de revaloriser la façade et d'installer des ascenseurs et des escaliers mécaniques.

Il comprend aujourd'hui une surface locative totale de 2 145 m<sup>2</sup> entièrement louée à long terme à l'une des principales chaînes de grands magasins allemandes, qui occupe le rez-de-chaussée et le premier étage, ainsi qu'à plusieurs locataires dont des bureaux et un cabinet dentaire aux étages supérieurs, avec une durée d'engagement moyenne de 7 ans. Les locataires ont également accès à des places

de stationnement, y compris des bornes de recharge pour les voitures électriques, ainsi qu'un local vélos.

Rappelons que le transfert de propriété de l'immeuble FRANKENQUAI sis à HAMBOURG, acquis en 2022 pour 25,3 M€ par la SCI PLACEMENT CILOGER 7 dans laquelle AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a une participation de 34,1 %, a été effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et donc productif de loyers à cette date. L'immeuble est intégralement loué à 13 locataires avec une mixité d'activités.

## L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	132 951 306	106 916 846	239 868 151
+ Divers	-3 458 690	-4 758 639	-8 217 330
- Commissions de souscription	-11 428 270	-9 643 170	-21 071 440
- Achat d'immeubles	-32 403 523	-19 569 463	-51 972 986
- Titres de participations contrôlées	-71 228 923	-35 221 315	-106 450 239
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>14 431 899</b>	<b>37 724 258</b>	<b>52 156 157</b>

Compte tenu des investissements et de la collecte réalisés en 2023, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dispose à la fin de l'exercice d'un solde à investir de 52,2 M€.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2021 a autorisé la Société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un montant maximum de 40 % de la valeur de réalisation de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE (soit 46,4 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 13 juin 2023), en contractant des emprunts, en souscrivant

des contrats de couverture de taux, en donnant toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, en assumant des dettes ou en procédant à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables. Cette faculté est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

Dans l'environnement de taux actuel, cette faculté n'a pas été utilisée durant l'exercice.

## Dettes et autres engagements



**100,00 %**  
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) ;

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, soit directement soit indirectement par transparence dans les SCI dans lesquelles AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient une participation, le ratio 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. Tous les actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus, exposée 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 actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 5 et PLACEMENT CILOGER 7 ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF), exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

- 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	51 972 986		
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	106 450 239		
Valeur comptable nette	158 423 225		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	139 157 385		

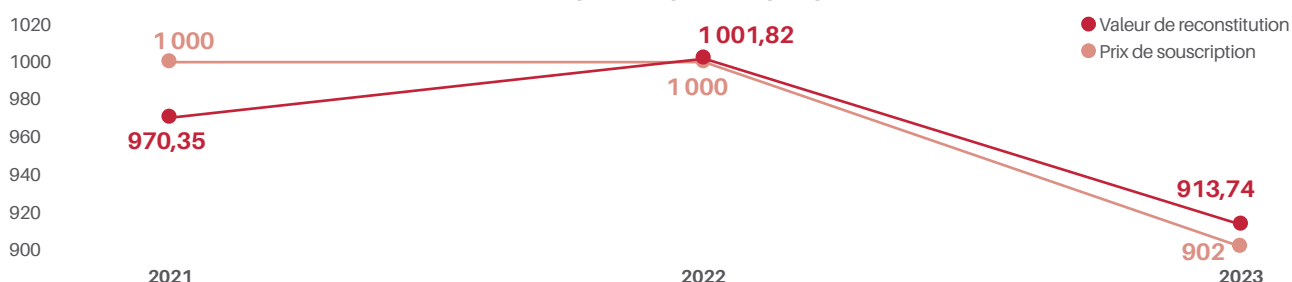
  

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	51 972 986	-	-
Provisions pour grosses réparations	-256 400	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	106 450 239	92 157 385	96 765 254
Autres éléments d'actifs	53 155 718	53 184 444	53 184 444
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	47 000 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	50 438 945
Commission de souscription théorique	-	-	22 265 405
<b>Total global</b>	<b>211 322 543</b>	<b>192 341 829</b>	<b>222 654 048</b>
Nombre de parts	243 672	243 672	243 672
<b>Total en euros ramené à une part</b>	<b>867,24</b>	<b>789,35</b>	<b>913,74</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2023 (902,00 €) est inférieur de 1,3 % à la valeur de reconstitution par part (913,74 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2023 (811,80 €) est supérieure de 2,8 % à la valeur de réalisation par part (789,35 €).

### Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur par part (au 31/12)



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 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits au 31/12/2023 périmètre constant en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant en %
Bureaux	14 026 075	11 400 000	-18,72	12 284 297	13 600 000	-16,18	11 400 000	13 600 000	-16,18
Commerces	37 946 911	35 600 000	-6,18	38 154 648	18 800 000	89,36	17 600 000	18 800 000	-6,38
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>51 972 986</b>	<b>47 000 000</b>	<b>-9,6</b>	<b>50 438 945</b>	<b>32 400 000</b>	<b>45,1</b>	<b>29 000 000</b>	<b>32 400 000</b>	<b>-10,5</b>
Bureaux	71 228 923	58 917 639	-17,28	61 863 521	68 964 391	-14,57	58 917 639	68 964 391	-14,57
Commerces	35 221 315	33 239 746	-5,63	34 901 733	-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>106 450 238</b>	<b>92 157 385</b>	<b>-13,4</b>	<b>96 765 254</b>	<b>68 964 391</b>	<b>33,6</b>	<b>58 917 639</b>	<b>68 964 391</b>	<b>-14,6</b>
<b>Totaux</b>	<b>158 423 224</b>	<b>139 157 385</b>	<b>-12,2</b>	<b>147 204 199</b>	<b>101 364 391</b>	<b>37,3</b>	<b>87 917 639</b>	<b>101 364 391</b>	<b>-13,3</b>

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 2023, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient des immeubles en direct (34 % de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 66 % de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (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 de deux SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE. Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient deux participations à hauteur de :

- 34,10 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 », détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne, 1 à Brème et 1 à Hambourg, pour lequel le transfert de propriété a été effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- 17,23% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 5 », comprenant 18 murs de magasins et un centre commercial en Allemagne. Ils sont situés à Lorrach, Konstanz, Rosenheim, Kaufbeuren, Ingolstadt, Straubing, Nurnberg, Bad Kreuznach, Mainz, Aschaffenburg, Fulda, Wuppertal, Essen, Lunen, Bielefeld, Berlin, Oldenburg, Bremerhaven et Hochstadt.





	SCI PLACEMENT CILOGER 7	SCI PLACEMENT CILOGER 5	Totaux
Année d'acquisition	2020	2023	
Pourcentage de détention	34,10 %	17,23 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux - Cologne - Brême - Hambourg	Portefeuille de 19 actifs	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	
Surface en m²	14 920	13 051	27 971
Coûts d'acquisition	71 228 923	35 221 315	106 450 238
Dettes levées (100 %)	0	0	0
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	167 100 000	189 010 000	356 110 000
Actif net réévalué	58 917 639	33 239 746	92 157 385

Compte tenu des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement, s'établit à 139,16 M€.

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus directement s'élève à 47 M€ et enregistre une baisse annuelle de -10,5 % à périmètre constant.

La baisse est sensiblement plus marquée pour les actifs de bureaux (-16 %) que pour les commerces (-6 %). En règle générale, si le marché de l'immobilier de bureau a connu des baisses marquées en fonction de la centralité de l'actif, les actifs de commerce se sont montrés globalement plus résilients.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 92,16 M€ et diminue de -14,6 % sur les seuls actifs de bureaux à périmètre constant sur l'exercice 2023.

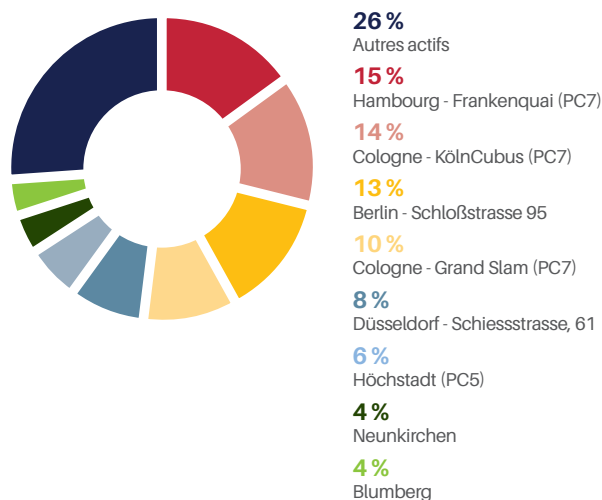
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 139,2 M€, en diminution à périmètre constant de 13 % (-13,5 M€).

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 12 % à leur prix de revient.

## Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 29 représentent 74 % de la valeur vénale du patrimoine. Ils sont divisés et loués à plusieurs locataires ;
- 4 actifs multilocataires représentent 52 % de la valeur vénale du patrimoine.



## La gestion immobilière

Compte tenu des acquisitions réalisées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2022 et durant l'exercice 2023, les produits locatifs se sont élevés sur l'année à 5 468 695 € contre 439 507 € l'année précédente. En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (70 %) par des grandes entreprises nationales allemandes ou internationales. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé, supérieur à 96 % en moyenne sur l'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

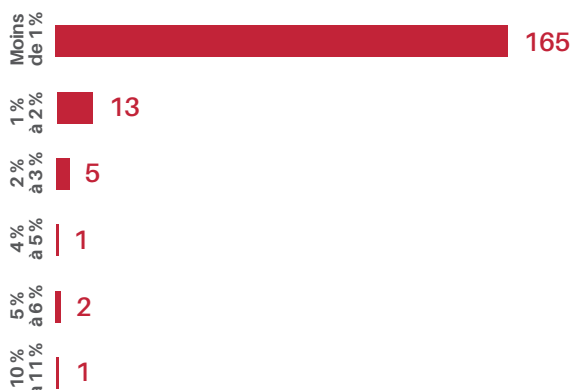
Compte tenu des acquisitions réalisées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2022 et durant l'exercice 2023, les produits locatifs se sont élevés sur l'année à 5 468 695 € contre 439 507 € l'année précédente.

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 : 70 % ;
- PME, indépendants et autres : 30 %.

## Division des risques locatifs

### Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant des loyers HT facturés



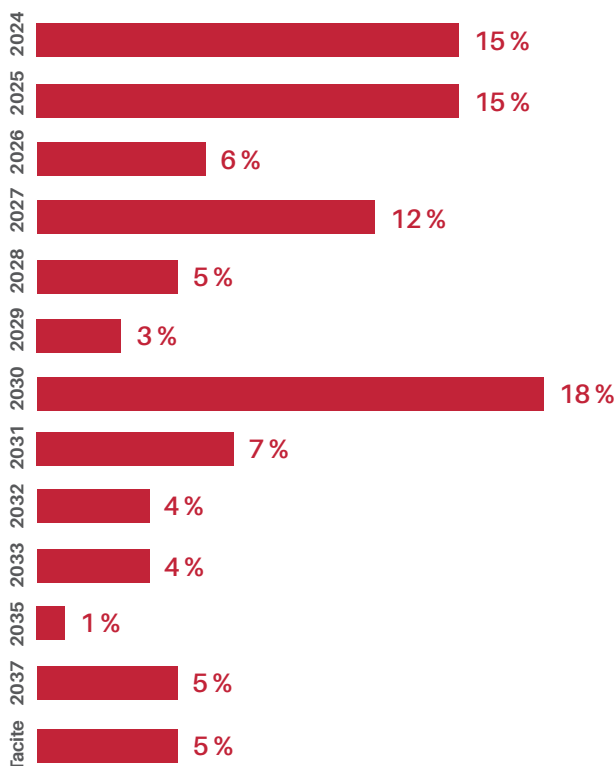
Au 31 décembre 2023, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE compte 190 baux.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 165 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 locataires les plus importants représentent globalement près de 47 % des loyers.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement 45 % des loyers. Le principal locataire représente 13 % des loyers répartis sur 2 baux.

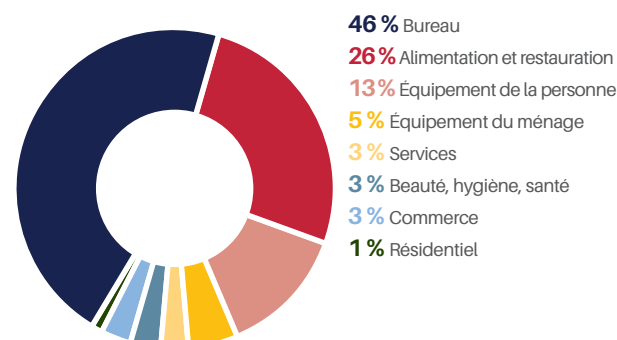
### Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2023 :

- 5 % des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction ;
- 36 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2024 et 2026 ;
- 20 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2027 et 2029 ;
- 39 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2030 et au-delà.

### Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Près de 80 % des loyers sont issus de bureaux et du secteur 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.

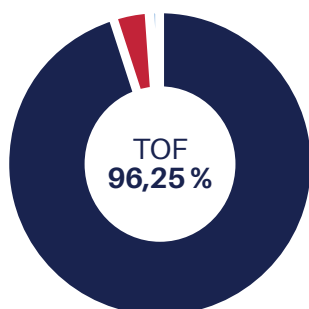
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI s'établit à 96,79 % pour le quatrième trimestre 2023. Le taux d'occupation financier moyen 2023 ressort à 96,16 %.

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 93,54 % à la fin de l'exercice. Le taux d'occupation physique moyen de l'année ressort à 93,72 %.

Le taux d'encaissement des loyers du 4<sup>e</sup> trimestre 2023, calculé mi-janvier 2024, s'établit à 92,6 %.

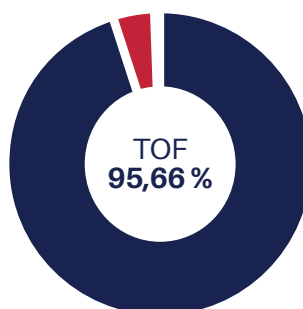
## Décomposition du taux d'occupation financier

1<sup>er</sup> trimestre 2023



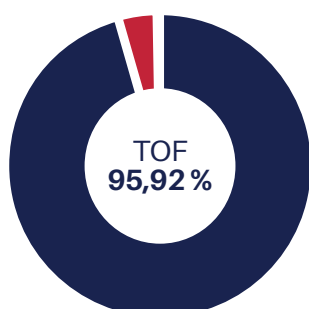
**95,24 %**  
Locaux occupés  
**3,75 %**  
Vacance  
**1,01 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

3<sup>e</sup> trimestre 2023



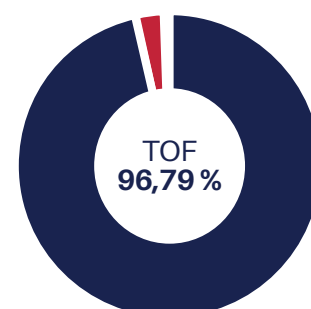
**95,21 %**  
Locaux occupés  
**4,34 %**  
Vacance  
**0,45 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

2<sup>e</sup> trimestre 2023



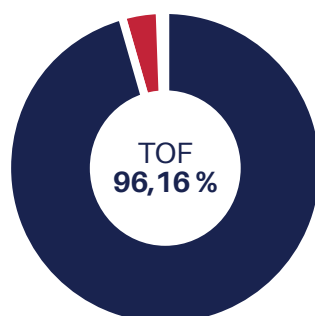
**95,70 %**  
Locaux occupés  
**4,08 %**  
Vacance  
**0,22 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

4<sup>e</sup> trimestre 2023



**96,47 %**  
Locaux occupés  
**3,21 %**  
Vacance  
**0,33 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

Décomposition du TOF de l'année 2023



**95,72 %**  
Locaux occupés  
**3,84 %**  
Vacance  
**0,45 %**  
Franchises, remises

## Locations et libérations

Durant l'exercice, les acquisitions réalisées ont quasiment doublé la surface totale gérée : 44 789 m<sup>2</sup> contre 23 257 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2022.

L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde négatif de 406 m<sup>2</sup> entre les libérations (1 438 m<sup>2</sup>) et les relocations (1 032 m<sup>2</sup>).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2023 s'établissent à 2 893 m<sup>2</sup> contre 893 m<sup>2</sup> en début d'année.

## Travaux

Aucune charge de travaux d'entretien courant n'a été comptabilisée au titre de l'exercice.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 256 400 €.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2023 un montant total de 256 400 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

## Les contentieux

Aucune provision pour créances douteuses n'a été constituée.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers est donc nul.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat, difficilement comparable avec l'exercice précédent, s'établit à 5 323 520 € contre 233 976 € en 2022. Cette progression est à corréliser principalement avec les produits locatifs (loyers facturés et produits des participations) qui s'élèvent à 5,47 M€ contre 440 k€ en 2022, consécutivement aux investissements réalisés en fin d'année 2022 et en 2023.**

**Les premiers revenus fonciers issus de la location du patrimoine ont pu ainsi être distribués. Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la distribution nette s'établit à 33,90 €. Elle intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement de 6,90 € sur le compte prime d'émission. Le report à nouveau (réserves) est à 3,05 € par part et il représente en fin d'exercice 1,5 mois de dernière distribution. Le taux de distribution 2023 se fixe à 3,66 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé).**

Compte tenu des investissements réalisés en fin d'année 2022 et en 2023, et des produits d'exploitation en découlant, les résultats 2023 et 2022 sont difficilement comparables.

Ainsi, le résultat 2023 a été multiplié par plus de 20 par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 5 323 520 € (233 976 € en 2022). Cette progression est à corréliser avec les loyers facturés qui ont augmenté de 2 M€ et les produits des participations qui s'élèvent à 2,9 M€ (inexistants en 2022).

Parallèlement, dans un contexte de taux qui sont redevenus nettement positifs, les revenus financiers s'élèvent à 1 337 866 € contre 81 647 € en 2022.

Les premiers revenus fonciers issus de la location du patrimoine ont ainsi pu être distribués. Le revenu trimestriel courant distribué par part a été fixé à 6,30 € au titre du premier trimestre 2023, 6,60 € au titre du second trimestre, 6,90 € au titre du troisième trimestre et 7,20 € au titre du dernier trimestre.

Par ailleurs, au titre du 2<sup>e</sup> trimestre, un prélèvement de 6,90 € par part sur le compte prime d'émission a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant. Cette distribution de prime d'émission, d'un montant total de 1 229 587 € (2 058 380 € en 2022), a été financée par un abandon partiel de la commission de souscription perçue par la Société de gestion.

Au total, le montant distribué en 2023, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 27,00 € par part ;
- et d'un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 6,90 € (20 % du montant distribué) ;
- soit un montant total distribué de 33,90 € par part.

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 491 355 € au titre des impôts sur les revenus fonciers allemands.

La distribution brute retraitée de cet impôt est donc de 36,58 € par part.

Le revenu courant distribué (27,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 29,06 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté pour un montant total de 321 470 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 13 juin 2023, un prélèvement de 1,73 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part nette émise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023 (soit au total 187 715 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2023, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 743 161 € contre 233 976 € en début d'exercice, soit 3,05 € par part (sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2023), ce qui représente une réserve équivalente à 1,5 mois de dernière distribution courante.

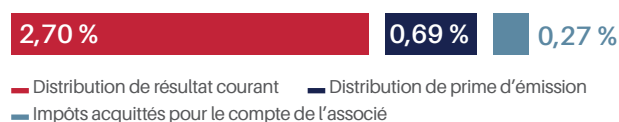
Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- 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<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2023 d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'établit ainsi à 3,66 % (3,17 % en 2022).

## Composition du taux de distribution

### Taux de distribution 3,66 %



Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus en Allemagne, l'impôt allemand peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et l'Allemagne. 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 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités <sup>(2)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(4)</sup>	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
<b>2023</b>	<b>1 000,00</b>	<b>33,90</b>	<b>36,58</b>	<b>996,45</b>	<b>3,66 %</b>	<b>3,05</b>

(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 pondérée 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<sup>er</sup> 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. L'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 20 octobre 2021. Les capitaux collectés d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ont augmenté de 80 %, représentant un montant de souscriptions net de 108,15 M€. Une baisse de la valorisation de certains des actifs de la SCPI liée au contexte de marché ayant été constatée lors d'expertises indépendantes diligentées au 30 juin 2023, AEW a été amenée à repositionner le prix de souscription de 1 000 € à 902 € à compter du 2 octobre 2023.

Au cours de l'exercice 2023, 109 151 parts ont été souscrites par 3 352 associés, soit une collecte brute de 108 763 900 € (soit -18 % par rapport à l'exercice précédent).

Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une baisse des souscriptions qui s'est accentuée au second semestre. Ainsi, 80 % de la collecte brute d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a été réalisée au premier semestre.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 108 146 536 € pour 108 506 parts nouvelles.

Les capitaux collectés, à 243 182 216 €, sont ainsi en progression de 80 % par rapport au début de l'exercice. Au 31 décembre 2023, le capital social de la SCPI est de 170 570 400 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 €.

Le capital est réparti entre 7 301 associés, et est détenu à hauteur de 97,80 % par des personnes physiques et de 2,20 % par des personnes morales.

Le plus gros porteur de parts détient 0,45 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 30 000 € (33 parts) au prix de souscription en vigueur.

Une baisse de la valorisation de certains des actifs de la SCPI liée au contexte de marché ayant été constatée lors d'expertises indépendantes diligentées au 30 juin 2023, conformément à une recommandation de l'Autorité des marchés financiers, AEW a été amenée à repositionner le prix de souscription de 1 000 € à 902 € (-9,8 %) à compter du 2 octobre 2023.

Cela a permis d'anticiper le décalage pouvant exister en fin d'exercice entre la valorisation du patrimoine et le prix de souscription.

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
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>243 672</b>	<b>170 570 400</b>	<b>243 182 216</b>

## L'évolution du capital

● Date de création : 1<sup>er</sup> juillet 2021

● Capital initial : 760 200,00 €

● Nominal de la part : 700 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(2)</sup>
2021	2 241 400	3 071 680	3 202	55	248 630	1 000,00
2022	94 616 200	131 964 000	135 166	4 240	11 181 440	1 000,00
<b>2023</b>	<b>170 570 400</b>	<b>108 146 536</b>	<b>243 672</b>	<b>7 301</b>	<b>9 641 370</b>	<b>902,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

## L'activité du marché secondaire

En 2023, 645 parts détenues par 21 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 617 364 € en valeur de souscription. Signe notable de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2023, contre 2,4 % du capital au niveau national.

Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de retrait, contre 2,36 % de la capitalisation au niveau national.

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<sup>er</sup> janvier 2023, de 0,48 %.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2023 est de 0,26 %.

## 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 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions, les retraits (en € HT)
2021	0	0,00 %	-	-
2022	18	0,56 %	-	-
<b>2023</b>	<b>645</b>	<b>0,48 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## 02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2022
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	51 972 986	47 000 000	32 403 523	32 400 000
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretien	-256 400	-	0	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	106 450 239	92 157 385	71 228 923	68 964 391
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>158 166 825</b>	<b>139 157 385</b>	<b>103 632 446</b>	<b>101 364 391</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	394 013	394 013	194 283	194 283
Autres créances	764 945	764 945	3 121 257	3 121 257
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	54 011 787	54 040 513	13 713 935	13 713 935
Autres disponibilités	7 440 735	7 440 735	7 283 463	7 283 463
<b>Total III</b>	<b>62 611 480</b>	<b>62 640 206</b>	<b>24 312 939</b>	<b>24 312 939</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes d'exploitation	-4 813 341	-4 813 341	-3 980 628	-3 980 628
Dettes diverses	-4 645 629	-4 645 629	-5 660 820	-5 660 820
<b>Total IV</b>	<b>-9 458 970</b>	<b>-9 458 970</b>	<b>-9 641 449</b>	<b>-9 641 449</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	3 208	3 208	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	-5 615	-5 615
<b>Total V</b>	<b>3 208</b>	<b>3 208</b>	<b>-5 615</b>	<b>-5 615</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>211 322 543</b>	<b>-</b>	<b>118 298 321</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine <sup>(2)</sup></b>	<b>-</b>	<b>192 341 828</b>	<b>-</b>	<b>116 030 266</b>

(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.



## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	94 616 200	-	75 954 200	170 570 400
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	38 335 106	-	30 962 646	69 297 751
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-14 886 960	-	-14 401 809	-29 288 770
<b>Report à nouveau</b>	0	233 976	187 715	421 691
<b>Résultat de l'exercice</b>	233 976	-233 976	5 323 520	5 323 520
<b>Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup></b>	0	0	-5 002 050	-5 002 050
<b>Total général</b>	<b>118 298 321</b>	<b>0</b>	<b>93 024 221</b>	<b>211 322 543</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.





## Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	2 484 552	439 507
Charges facturées	518 248	163 641
Produit des participations contrôlées	2 984 143	0
Produits annexes	19 481	0
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>6 006 424</b>	<b>603 148</b>
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-521 806	-163 641
Dotations aux provisions pour gros entretien	-256 400	0
Autres charges immobilières	-196 720	-30 277
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-974 927</b>	<b>-193 919</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>5 031 497</b>	<b>409 229</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	9 641 370	11 181 440
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>9 641 370</b>	<b>11 181 440</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-9 797 570	-11 205 673
Charges d'exploitation de la Société	-872 615	-232 650
Diverses charges d'exploitation	-16 860	-12
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-10 687 045</b>	<b>-11 438 335</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-1 045 675</b>	<b>-256 895</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	1 337 866	81 647
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>1 337 866</b>	<b>81 647</b>
<b>Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>1 337 866</b>	<b>81 647</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-169</b>	<b>-5</b>
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-169</b>	<b>-5</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>-169</b>	<b>-5</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>5 323 520</b>	<b>233 976</b>

# 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

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a acquis le 29 mars 2023 une part sociale dans le capital de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 (PLACEMENT CILOGER 5) pour un montant total de 915 €.

Le 18 avril 2023, la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a acquis 40 000 parts sociales de cette même SCI auprès de la SCPI PIERRE PLUS pour un montant de 35 M€.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient 17,23 % de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 au 31 décembre 2023.

Le 24 mars 2023, les associés de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 (PLACEMENT CILOGER 7) ont décidé de procéder à une distribution de prime d'émission à hauteur de la quote-part détenue par les associés dans le capital. La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a perçu à ce titre 2,07 M€.

Le 1<sup>er</sup> mai 2023, la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est devenue propriétaire d'un immeuble situé à Berlin pour un prix global de 19,6 M€.

Le 29 septembre 2023, les associés de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 ont décidé de procéder à une distribution de prime d'émission à hauteur de la quote-part détenue par les associés dans le capital. La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a perçu à ce titre 919 000 €.

La société a engagé dans le courant de l'année 2023 des travaux sur l'actif situé à Rudersberg. Au 31 décembre 2023, le montant des travaux en cours s'élève à 225 942 € HT.

## 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

La durée du présent exercice étant identique à celle de l'exercice précédent, la comparaison des deux exercices est donc possible.

Les comptes ont été établis sous les mêmes principes et méthodes que ceux de l'exercice précédent.

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 2023 un montant de 14 275 630 € sur la prime d'émission correspondant aux commissions de souscription et aux commissions d'acquisitions 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 2023, la Société détient en direct 6 immeubles situés en Allemagne dont la valorisation retenue par la Société de gestion, basée sur des rapports d'expert immobilier, s'élève à 47 M€.

## 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 2023, la Société détient :

- 7 942 parts sociales de la SCI PLACEMENT CILOGER 7, représentant 34,10 % du capital social, valorisées par la Société de gestion à 58 917 639 €;
- 40 001 parts sociales de la SCI PLACEMENT CILOGER 5, représentant 17,23 % du capital social, valorisées par la Société de gestion à 33 239 746 €.

## 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 2023 à des parts d'OPCVM commercialisées par la banque PALATINE. Ces valeurs mobilières de placement sont évaluées au 31 décembre 2023 à un montant de 54 040 513 € 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 2023 qui s'élève à 170 570 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 2023, la SCPI a intégré dans le coût d'acquisition de son patrimoine 157 863 € de frais divers, portant la valeur d'acquisition des immeubles à un montant total de 51 747 043 €.

## 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 2023, une provision pour gros entretien a été comptabilisée pour un montant de 256 400 €.

- **Les frais de prospection de capitaux** s'élèvent à 9 643 170 €. Il s'agit de la rémunération de la Société de gestion fixée à 8,00 % hors taxes de janvier 2023 à avril 2023 et de 10,00 % hors taxes de mai 2023 à décembre 2023 du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.
- **Les frais de gestion locative** d'un montant de 156 200 € à facturer par la Société de gestion au titre de l'année 2023 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 2023, 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 justificatif, s'élève à 2 757 € sur l'exercice. Le montant des jetons de présence accordés aux membres du Conseil de surveillance s'élève à 16 000 €.

## Frais d'administration des Assemblées Générales

La charge relative à l'administration de l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes est de 16 288 € au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

## Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	32 403 523	19 569 463	0	51 972 986
<b>Total</b>	<b>32 403 523</b>	<b>19 569 463</b>	<b>0</b>	<b>51 972 986</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2023 (en €)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin de l'exercice 2023
Terrains et constructions	-	225 942	-	225 942
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>225 942</b>	<b>0</b>	<b>225 942</b>

## Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	106 450 239	89 547 319	71 228 923	43 584 146
Autres actifs et passifs	-	2 610 066	-	25 380 245
<b>Total général</b>	<b>106 450 239</b>	<b>92 157 385</b>	<b>71 228 923</b>	<b>68 964 391</b>

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.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient 40 001 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 est fixé à la somme de 46 440 200 €, il est divisé en 232 201 parts sociales.

	PLACEMENT CILOGER 7	PLACEMENT CILOGER 5
Année d'acquisition	2020	2023
Pourcentage de détention	34,10 %	17,23 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux - Cologne Brême - Hambourg	Portefeuille de 19 actifs
Type d'actifs	Bureaux	Commerces
Prix d'acquisition des titres	71 228 923	35 221 315
Compte courant	0	0
Droits d'enregistrement	0	0
Coûts d'acquisition	71 228 923	35 221 315
Actif net réévalué	58 917 639	33 239 746



## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement 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 en cours ou à venir.

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 en m²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
Düsseldorf	40549	Schiessstraße, 61	4 201	2022	14 026 075	-	14 026 075	14 080 671
<b>Total bureaux</b>			<b>4 201</b>		<b>14 026 075</b>	<b>-</b>	<b>14 026 075</b>	<b>14 080 671</b>
Berlin	12163	Schlossstraße 95	2 145	2023	19 575 609	-	19 575 609	-
Laufenburg	79725	Laufenpark 1-3	1 762	2022	4 329 431	-	4 329 431	4 946 664
Rudersberg	73635	Am Burren 3	1 939	2022	3 266 586	225 942	3 492 528	4 379 807
Blumberg	78176	Leo-Woleb Straße, 6	3 394	2022	4 910 591	-	4 910 591	5 680 724
Neunkirchen	66538	An der alten Ziegelei	3 203	2022	5 638 751	-	5 638 751	3 315 657
<b>Total commerces</b>			<b>12 443</b>	<b>-</b>	<b>37 720 968</b>	<b>225 942</b>	<b>37 946 911</b>	<b>18 322 852</b>
<b>Total général</b>			<b>16 644</b>	<b>-</b>	<b>51 747 043</b>	<b>225 942</b>	<b>51 972 986</b>	<b>32 403 523</b>

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	49 179	55 283			
Charges locatives	344 834	139 000			
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>394 013</b>	<b>194 283</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Créances fiscales	730 369	1 116 775	Provisions charges locatives	158 818	39 170
Autres débiteurs	34 576	2 004 482	Fournisseurs	3 872 992	3 767 163
			Dettes fiscales	781 531	174 295
<b>Autres créances</b>	<b>764 945</b>	<b>3 121 257</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>4 813 341</b>	<b>3 980 628</b>
			Autres dettes d'exploitation	42	0
			Associés	4 645 587	5 660 820
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>4 645 629</b>	<b>5 660 820</b>
<b>Total général</b>	<b>1 158 958</b>	<b>3 315 541</b>	<b>Total général</b>	<b>9 458 970</b>	<b>9 641 449</b>

## État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	0	256 400	0	0	256 400
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>256 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>256 400</b>

## Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023 (en €)

Montant provision 01/01/2023	Dotation		Reprise		Montant provision 2023
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
0	0	256 400		0	256 400
	256 400		0		

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Charges non récupérables	196 720	30 277
<b>Total des charges immobilières non récupérables</b>	<b>196 720</b>	<b>30 277</b>
Charges immobilières récupérables en €	2023	2022
Autres charges refacturables	521 806	163 641
<b>Total des charges immobilières récupérables</b>	<b>521 806</b>	<b>163 641</b>
Charges d'exploitation de la Société	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	(1 562)	21 020
Honoraires Dépositaire	37 604	21 889
Autres frais	824 841	189 611
Contribution économique territoriale	11 732	131
<b>Total des honoraires &amp; autres frais</b>	<b>872 615</b>	<b>232 650</b>
Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	-
Charges diverses	860	12
<b>Total diverses charges d'exploitation</b>	<b>16 860</b>	<b>12</b>
Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commissions de Gestion	156 200	24 233
Commissions de souscription	9 641 370	11 181 440
<b>Total des commissions de la Société de gestion</b>	<b>9 797 570</b>	<b>11 205 673</b>

## Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	176 109	176 109

## 03 - LES AUTRES INFORMATIONS

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS PREMIERS EXERCICES

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
<b>Revenus</b>						
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	4,46	5,09 %	16,50	17,80 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,60	0,69 %	23,59	25,45 %
Produits divers	77,87	100,00 %	82,72	94,23 %	52,63	56,77 %
<b>Total</b>	<b>77,87</b>	<b>100,00 %</b>	<b>87,79</b>	<b>100,00 %</b>	<b>92,72</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>						
Commissions de gestion	77,65	99,72 %	82,90	94,43 %	53,48	57,68 %
Autres frais de gestion	8,34	10,71 %	1,72	1,97 %	4,86	5,25 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %	1,43	1,63 %	3,92	4,23 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>85,98</b>	<b>110,43 %</b>	<b>86,06</b>	<b>98,03 %</b>	<b>62,26</b>	<b>67,16 %</b>
<b>Amortissements nets</b>						
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Provisions nettes</b>						
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,40	1,50 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,40</b>	<b>0,00 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>85,98</b>	<b>110,43 %</b>	<b>86,06</b>	<b>98,03 %</b>	<b>63,66</b>	<b>67,16 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>-8,11</b>	<b>-10,42 %</b>	<b>1,73</b>	<b>1,99 %</b>	<b>29,06</b>	<b>31,35 %</b>
Variation du report à nouveau	-8,11	-10,40 %	1,73	1,99 %	2,06	2,24 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	27,00	29,12 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	25,06	27,03 %

# 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.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

### 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 allemand très concurrentiel. 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 »)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants :

- rémunérations fixes 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 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 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (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 : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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 méthode brute	=	66 %
Levier selon 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 PARIBAS REAL ESTATE 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 taxonomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie 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 55 % d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie 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 taxonomie 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 le fonds sont les suivantes :

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

100 % des acquisitions réalisées en 2023 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 2023, 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)**

100 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'une évaluation ESG au 31 décembre 2023.

- **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 » a augmenté de 1,25 point durant l'année 2023.

- **maintien a 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.**

Le fonds ne comporte aucun actif « Best in class » au 31 décembre 2023.

L'investissement durable sous-jacent au produit financier contribue aux objectifs environnementaux suivants énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie :

- atténuation du changement climatique ;
- utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Thème	Indicateur	Valeur 2022	Valeur 2023	Unité
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1*	100	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini*	100	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	66	59**	%
	Notation ESG du portefeuille	43/100	39/100**	Note/100

\*Périmètre couvert : acquisitions de l'année 2022.

\*\*Évolutions liées aux nouvelles acquisitions de l'année 2023.

### ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

### 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 étaient :

- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : 10 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés avec l'Accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : 10 % de la totalité des investissements.

Au 31 décembre 2023, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à 55 % de la totalité des investissements :

- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes : 30 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés avec l'Accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : 25 % de la totalité des investissements.

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les bâtiments alignés avec l'Accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Ces investissements durables contribuent aux objectifs suivants énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie :

- atténuation du changement climatique ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

### 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 des due diligences 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 2023. 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 2023, 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. Au 31 décembre 2023, 100 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'une évaluation ESG intégrant les indicateurs PAI ;

- 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.

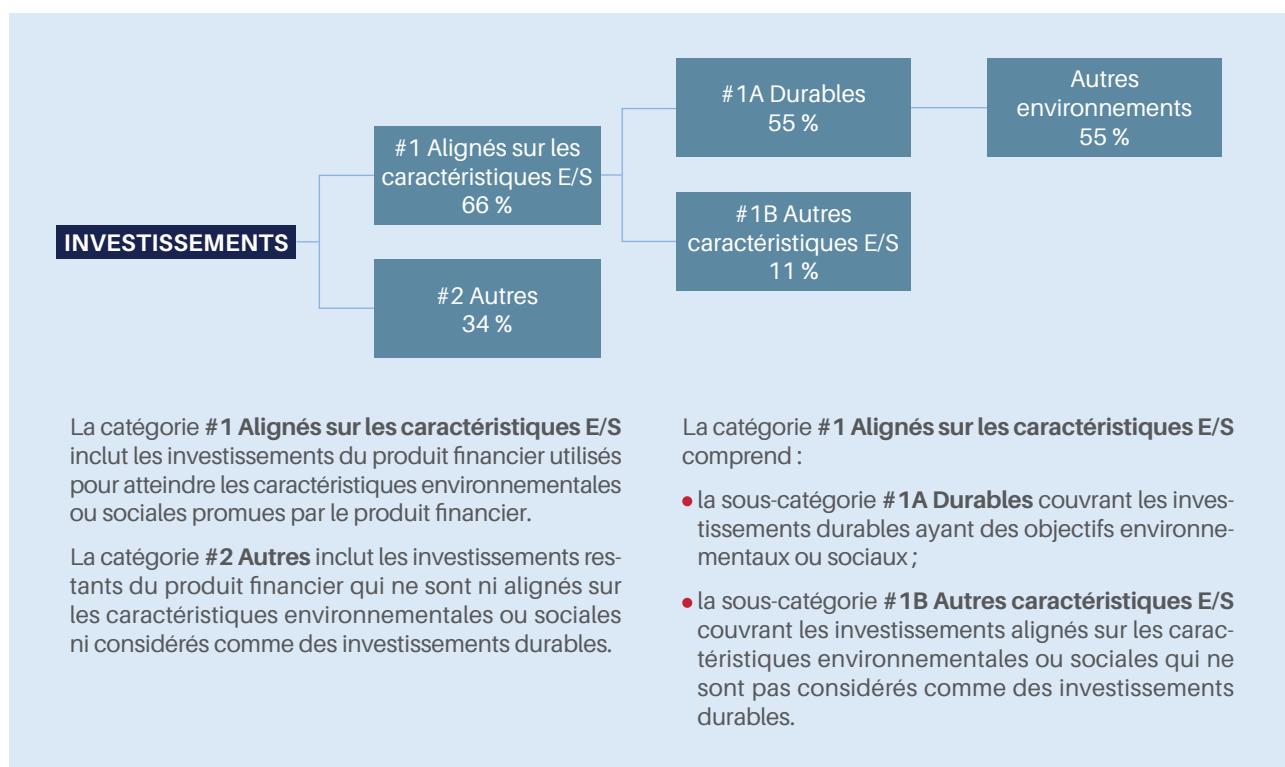
## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La SCPI a réalisé 2 investissements au cours de l'année 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Berlin - Schloßstrasse 95	Commerce	13 %	Allemagne
Hamburg - Frankenquai	Bureau	15 %	Allemagne

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **66 %**, 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 : **55 %** :
  - actifs équipés de système hydro-économiques : **30 %** ;
  - actifs alignés avec l'Accord de Paris : **25 %**.

- 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 : **11 %**.

*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 taxonomie de l'UE ?

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxonomie 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 taxonomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

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

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

#### Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses\*



#### Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines\*



— Alignés sur la taxonomie : gaz fossile  
— Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements totaux.

\*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

#### 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 taxonomie 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 taxonomie de l'UE ?

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés à la Taxonomie européenne est de 55 %.

### Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Cette part était de 0 %.

### 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.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie 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 taxonomie de l'UE. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



# 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

Acteur des marchés financiers : 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 consolidée 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023.

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 2023	Incidences année 2022	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 %	0 %	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	-
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	70,6 %	100 %	La baisse du taux est liée aux nouvelles acquisitions ainsi qu'à la mise à jour d'un DPE 3 actifs du fonds ont un DPE B S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficients est très exigeant ce qui explique ce 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**

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**

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**

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**

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**

Non applicable.



**Tableau 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 2023	Incidences année 2022	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	90 %	91 %	La légère baisse du taux est liée à l'évolution du fonds	-

## 04 - 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 d'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.





# 05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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.**

**Notre SCPI a été créée le 17 juin 2021 ; 2023 est donc son 3<sup>e</sup> exercice.**

**Depuis le début de l'exercice 2023, 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 le 30 mars 2023, le 14 novembre 2023 et le 28 mars 2024.**

**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.**

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation, qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

## Collecte de capitaux

Traduction d'un engouement toujours aussi vif pour notre SCPI, la collecte nette 2023 s'élève à 108 M€, certes en baisse de 18 % par rapport à 2022, mais dans un marché des SCPI qui a connu une chute de la collecte nette de 44 %.

Au 31 décembre 2023, les capitaux collectés s'élèvent à 243 182 216 € permettant à notre SCPI d'atteindre une taille significative.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2023 à 9 641 370 €.

Fait notable, dans un marché des SCPI très anxiogène qui atteint en fin d'année un pic de 2,4 % de la capitalisation en attente de retrait, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ne compte aucune part en attente de retrait.

## 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.

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

Cela a permis de nous positionner sur un actif de commerces de qualité, situé à Berlin et acquis pour un peu plus de 21 M€.

À la fin de l'exercice, notre SCPI dispose d'un solde à investir de 52 M€. Nous soutenons la Société de gestion qui fait preuve de prudence et de sélectivité dans un marché mouvant.

Notre SCPI n'est engagée sur aucun emprunt bancaire, alors que la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite de 40 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit dans la limite de 46,4 M€.

Néanmoins, le différentiel actuel entre les taux d'emprunt et les taux immobiliers ne rend pas pour le moment les acquisitions avec effet de levier attractives.

## Valeurs du patrimoine

L'expertise fait ressortir une valeur de 139,2 M€, en diminution de 13 % à périmètre constant par rapport à 2022, sous l'influence du contexte macroéconomique d'augmentation des taux et de baisse des valeurs des actifs.

Dès le 2 octobre 2023, la Société de gestion a pris l'initiative de baisser de 9,8 % le prix de souscription de 1 000 € à 902 € afin de répercuter la diminution de la valeur du patrimoine. La Société de gestion s'est montrée transparente et diligente en faisant appel à l'expert externe en évaluation immobilière de notre SCPI pour réaliser l'expertise de mi-année.

## Gestion immobilière

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre société. La Société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

Le différentiel négatif entre libérations et locations de -406 m<sup>2</sup> n'est pas cette année en notre faveur. Néanmoins, il est modéré et le taux d'occupation financier annuel légèrement supérieur à 96 % demeure satisfaisant.

## Résultat et distribution

Pour son troisième exercice social, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dégage un bénéfice de 5,32 M€, qui monte en puissance parallèlement aux investissements immobiliers réalisés.

La distribution a été arrêtée à 33,90 € par part, comprenant 27 € de revenus fonciers et 6,90 € de prélèvement sur le compte de prime d'émission financé par un abandon partiel de la commission de souscription de la Société de gestion.

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2023 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année) s'élève à 3,66 % avant imposition allemande à la source des revenus fonciers.

## L'Assemblée Générale Extraordinaire

### Introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait

La Société de gestion nous propose d'introduire un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait qui permettrait de compenser les demandes de retrait avec des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions.

L'introduction d'un tel mécanisme a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, mis en œuvre afin d'empêcher que ne soit activé d'autres mécanismes de gestion de la liquidité.

Lors de sa réunion, le Conseil de surveillance a estimé que ce projet est dans l'intérêt des porteurs de parts en offrant une flexibilité supplémentaire à AEW pour répondre aux demandes de retraits adressées par ces derniers et permettre le renforcement du bon fonctionnement et de la résilience de la SCPI.

Le Conseil a par ailleurs noté que le mécanisme a récemment été validé par l'Autorité des marchés financiers.

Dans ce contexte, la Société de gestion nous propose de modifier en conséquence les articles 7, 9.1 et 9.2 de nos statuts.

### Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes

En l'absence de dispositions relatives à la répartition du résultat en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il nous est proposé d'insérer dans l'article 30 des statuts des dispositions prévoyant qu'en pareil cas, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-value).

Par ailleurs, il nous est proposé de prévoir qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau et non pas supportées par les associés comme cela figure actuellement dans les statuts.

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

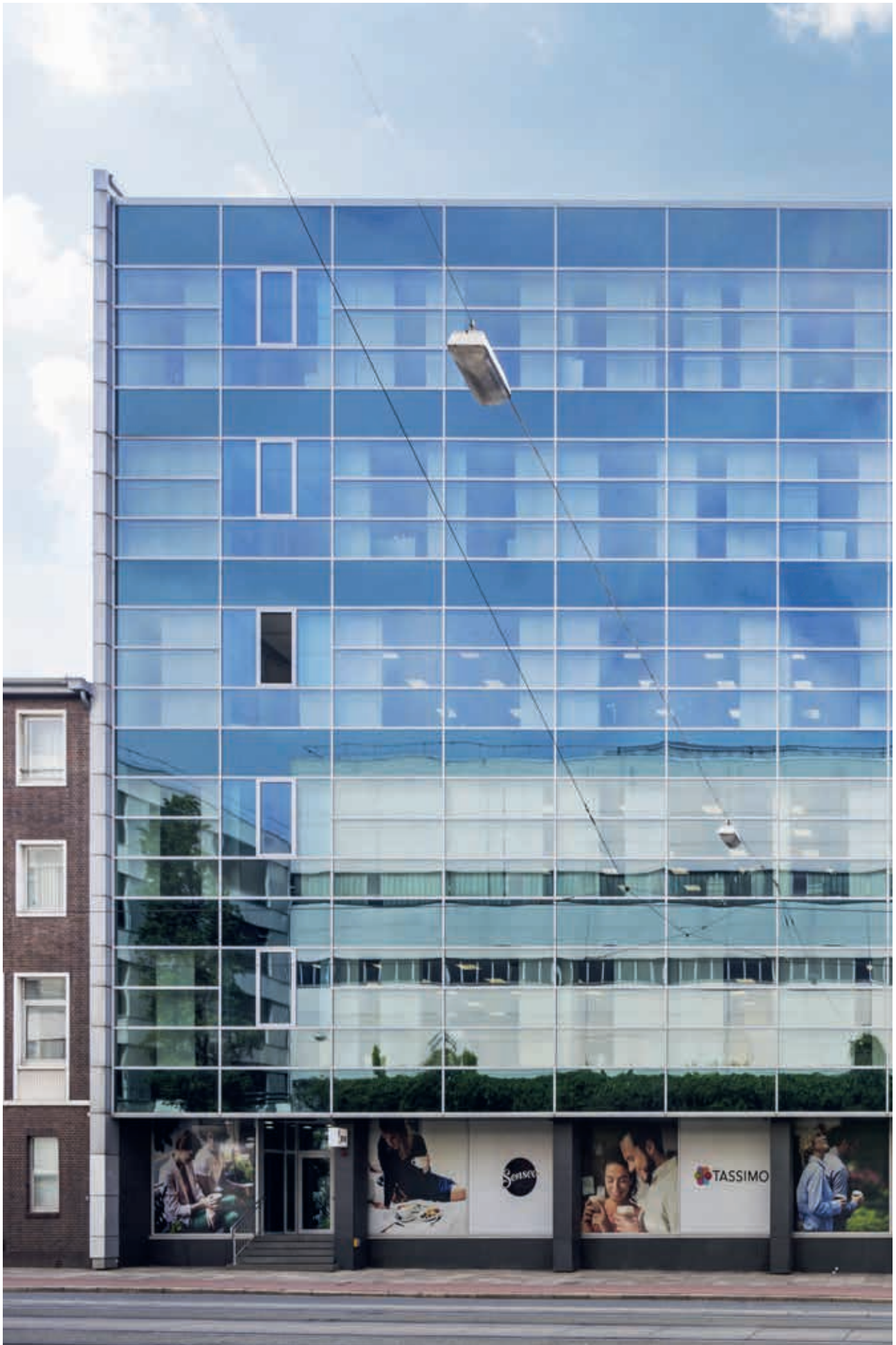
**Nous invitons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées.**

**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. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde Assemblée Générale à la charge de notre SCPI.**

Pour le Conseil de surveillance

**Claire RINGWALD**

Présidente du Conseil de surveillance



# 06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

**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 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 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 S.A.

**Pascal LAGAND**

Associé



# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

### 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 de l'exercice et d'exercices antérieurs, s'est poursuivie.

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 12,00 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

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 2023, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 9 641 370,00 €. 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 6,00 % hors taxes (soit 7,20 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI (ou par ses filiales le cas échéant).

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 156 200,17 € ;

- **une commission d'acquisition d'actifs immobiliers**, fixée à 2 % hors taxes du prix d'acquisition, droits et frais inclus.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 417 786,63 € ;

- **une commission de cession d'actifs immobiliers**, fixée à 1 % hors taxes du prix de cession net vendeur.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a comptabilisé commission de cession d'actifs immobiliers ;

- **une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine de la SCPI, ou de ses filiales le cas échéant**, de 1 % hors taxes sur le montant des travaux immobilisés.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ;

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

- pour tout transfert de parts de gré à gré ou dans le cadre de toute succession ou donation, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossiers, une somme forfaitaire de 150 € hors taxes (soit 180 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) ;

- pour tout transfert de parts intervenant dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier (en cas de suspension de la variabilité), 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 hors droits d'enregistrement).

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre Société.

Paris-La Défense,

KPMG S.A.

**Pascal LAGAND**

Associé





# 07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 JUIN 2024

## ORDRE DU JOUR

### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 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 2023.
- 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 2023.
- 10> Nominations de membres du Conseil de surveillance.
- 11> Quitus à donner à la Société de gestion.
- 12> Pouvoirs en vue des formalités.

### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 13> Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de modifier la stratégie d'investissement telle que prévue par la note d'information.
- 14> Introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait et modifications corrélatives des statuts de la Société.
- 15> Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes et modification corrélatrice de l'article 30 des statuts.

## LES RÉOLUTIONS

### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des 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 2023 tels qu'ils ont été présentés.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 5 323 519,69 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 233 975,95 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 187 715,38 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 5 745 211,02 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 5 002 050,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de 743 161,02 €.

#### 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<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024, d'un montant de 3,05 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2023.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder à la distribution d'ici au 31 janvier 2025 d'un montant de 4 € maximum par part prélevé sur le compte prime d'émission.

Cette distribution sera mise en paiement le cas échéant en tenant compte des parts existantes au dernier jour du trimestre précédent.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 211 322 543 €, soit 867,24 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de la valeur de réalisation, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 192 341 829 €, soit 789,35 € pour une part.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de la valeur de reconstitution, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 222 654 048 €, soit 913,74 € pour une part.

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2023 à la somme de 170 570 400 €.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 8), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2027 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les 8 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
Frédéric ALLIOT (R)			
Éric FREUDENREICH (R)			
Arnaud NICOLLON DES ABBAYES (R)			
Claire RINGWALD (R)			
Sylvain DUQUENOIS (C)			
Olivier FAURE (C)			
Marc GOUDEMAND (C)			
Paul JOSEPH-NOEL (C)			
Mikael LOYER (C)			
Richard POATY (C)			
Philippe STEIN (C)			

(R) : candidat en renouvellement - (C) : nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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.

## De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et connaissance prise de la note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

#### Avant

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 commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux, etc.).

Ces investissements seront situés exclusivement en Allemagne.

#### Après

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 tous types d'actifs immobiliers tels que notamment des bureaux, des logements, des résidences, résidences gérées et hôtels, des locaux d'activités, des locaux logistiques, des actifs en liens directs ou indirects avec le secteur de la santé (humaine ou animale), et des commerces de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux, etc.).

Ces investissements seront situés exclusivement en Allemagne.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

## Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**Autorise** l'introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait au sein de la Société,

**Prend acte** que ledit mécanisme

- (i) pourra être mis en œuvre par la Société de gestion dès l'entrée en vigueur effective des modifications apportées aux statuts et à la note d'information de la Société ; et
- (ii) s'appliquera le cas échéant, à compter de cette date aux montants collectés par la Société dans les douze (12) mois précédant la date de la présente Assemblée,

**Décide**, en conséquence de ce qui précède, de procéder aux modifications suivantes des statuts de la Société :

- L'article 7 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

*Le capital social est variable et peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, **notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.*** »

Les autres dispositions de l'article 7 demeurent inchangées.

- l'article 9.1 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 9.1 Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision à la Société de gestion **dans les conditions prévues par la note d'information.**

Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

**Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.**

**Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.**

Les parts remboursées sont annulées. »

Les autres dispositions de l'article 9.1 demeurent inchangées.

- l'article 9.2 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 9.2. Valeur de retrait

Le remboursement est effectué sur la base de la valeur de retrait, déterminée par la Société de gestion selon les modalités suivantes :

**1) s'il existe des demandes de souscription ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission hors taxe de souscription ;**

**2) si les souscriptions ou le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours sont insuffisants pour permettre le retrait des associés, celui-ci pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce fonds de remboursement a été mis en place dans les conditions indiquées ci-avant. Le prix de retrait ne pourra alors être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à 90 % de celle-ci, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.»**

Les autres dispositions de l'article 9.2 demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la Note d'information de la SCPI.

## Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide :

- qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-values) ;

- qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau.

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, de modifier l'article 30 des statuts comme suit :

« ARTICLE 30 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

**En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.**

**Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.**

**Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau. »**

## 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 octobre 2021.



### Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €  
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](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:



AGENCE ZEPRA.COM - Crédits photos : AEW.