

# SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



# 1

SEMESTRE 2024

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2024 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2024

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2024 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a émis des nouvelles parts pour un montant de 7,4 M€. Compte tenu des retraits de parts venus en compensation, les capitaux collectés ont augmenté de 6,6 M€ et avoisinent désormais 250 M€. Au 30 juin 2024, aucune part n'est en attente de retrait, à comparer à une moyenne nationale de l'ordre de 3 % des parts pour l'ensemble des SCPI.

Au 30 juin 2024, votre patrimoine, réparti sur 29 sites différents, avoisine 45 000 m<sup>2</sup> et compte 189 baux. Il est composé de bureaux à 55 % et de commerces à 44 % (boutiques en pieds d'immeubles, centres commerciaux, parcs commerciaux, ...).

À cette même date, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dispose d'un solde à investir de 54,4 M€. Vous avez bien voulu accepter (sous réserve de l'obtention du visa de l'AMF), lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2024, notre proposition 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. À terme cela pourrait permettre à votre SCPI d'améliorer la diversification des risques patrimoniaux et locatifs. Dans un contexte où un point bas du cycle immobilier est probablement atteint ou en passe de l'être, le marché recèle des opportunités d'investissements pour les acteurs qui ont de la collecte à placer. AEW reste confiante dans les perspectives des principaux marchés immobiliers allemands, et continue à surveiller de près les tendances pour positionner votre SCPI de manière optimale en liaison avec la collecte réalisée.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 6,30 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2024 après les impôts allemands payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés. L'objectif 2024 prévoit une distribution de 28,74 € par part avant impôts, en retrait par rapport à 2023. Elle n'intègre en effet plus de distribution de prime d'émission, mécanisme exceptionnel qui avait été mis en place dans l'attente de la distribution de revenus fonciers.

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



## Conjoncture immobilière

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, les loyers prime de bureaux en Allemagne ont augmenté en moyenne de 7,2 % sur un an. Berlin a vu ses loyers prime se stabiliser, tandis que Düsseldorf et Munich ont enregistré les hausses les plus importantes, avec des croissances annuelles de 11 % et 17 %. Le taux de vacance continue d'augmenter, atteignant en moyenne 8,1 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, avec des hausses significatives à Francfort, Berlin et Munich. Cependant, la vacance à Düsseldorf a connu une légère baisse, la première depuis 2020. Le taux de rendement prime en bureaux est resté stable sur les 5 principaux marchés, s'établissant en moyenne à 4,98 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2024.

Au mois de mai, les ventes au détail en Allemagne ont augmenté, principalement en raison de la hausse significative des ventes automobiles. L'inflation, à 2,2 % en juin, devrait continuer sa tendance à la baisse pour passer sous la cible des 2 % d'ici à la fin de 2024. Par conséquent, les salaires réels des ménages continuent d'augmenter. Les loyers prime des centres commerciaux se sont maintenus à 1 440 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne sur un an dans les marchés principaux, tandis que ceux des commerces de pieds d'immeubles ont connu une hausse moyenne de 2 % entre les 2<sup>es</sup> trimestres 2023 et 2024, atteignant 3 420 €/m<sup>2</sup>/an. Munich reste la ville avec les loyers les plus élevés, avec des valeurs locatives de 4 200 €/m<sup>2</sup>/an pour les commerces de pieds d'immeubles et de 1 620 €/m<sup>2</sup>/an pour les centres commerciaux.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, la demande placée en logistique (2,3 millions de m<sup>2</sup>) a enregistré une baisse de -8,1 % par rapport à la même période en 2023. Cependant, l'amélioration des perspectives économiques devrait soutenir à terme la demande logistique. Le taux de vacance en logistique a très légèrement augmenté à 3 % en moyenne au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, contre 2,9 % fin 2023, tandis que les loyers prime continuent leur croissance, notamment à Berlin, Düsseldorf, Munich, Hambourg et Francfort.

## SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ **97,43 % :**  
**taux d'occupation**  
**financier**  
**du 2<sup>e</sup> trimestre 2024**

*Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes et des instabilités, tant nationales qu'internationales, le taux d'occupation financier de votre SCPI, reflet de sa performance locative, se maintient à un niveau élevé, supérieur à 97 % durant le semestre.*

*Ce dernier enregistre un solde positif de 283 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations, et un peu plus de 400 m<sup>2</sup> ont été sécurisés par des renouvellements de baux.*

Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2024

**7 503 associés**  
**251 028 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**902,00 €**

**VALEUR DE REALISATION 2023**  
**192 341 829 € (789,35 €/part)**

**VALEUR DE RECONSTITUTION 2023**  
**222 654 048 € (913,74 €/part)**

**CAPITALISATION**  
**226 427 256 € au prix de souscription**

### DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2024

**28,74 €/part**  
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

**25,20 €/part**  
(Après fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024

**3,20 %**  
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

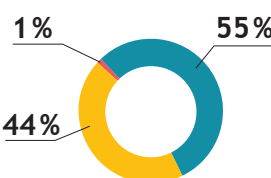
**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**97,43 % (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

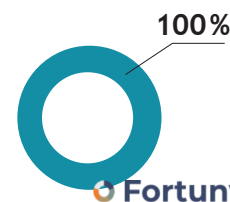
Actifs immobiliers détenus en direct : **35 %**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **65 %**

■ Bureaux  
■ Commerces  
■ Résidentiel



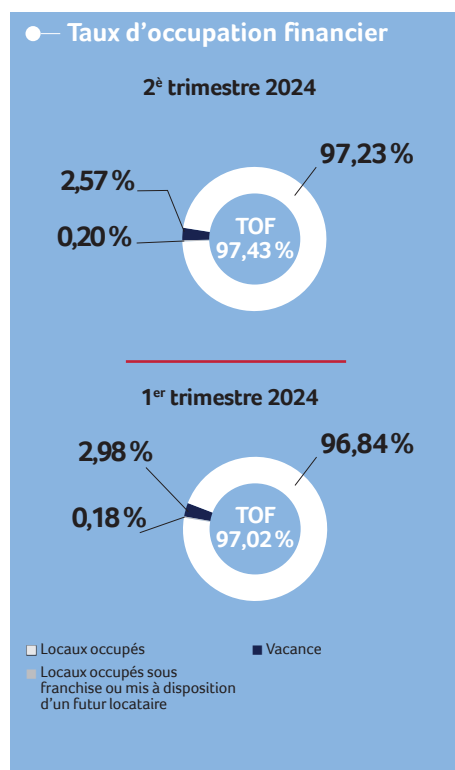
■ Allemagne



## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2023	1 <sup>er</sup> semestre 2024
Nombre d'associés en fin de semestre	7 301	7 503
Nombre de parts en fin de semestre	243 672	251 028
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	22 813	8 225
Souscriptions compensées par des retraits	420	869
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	170 570 400	175 719 600
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	243 182 216	249 817 328

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Néant

### ● Investissements

- Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 390 m<sup>2</sup>

Blumberg :

Rudersberg :

342 m<sup>2</sup>

48 m<sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

94,17 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 44 784 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 2 610 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 107 m<sup>2</sup>

Lunen :

Konstanz :

93 m<sup>2</sup>

14 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux portant sur 413 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2024, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 100 % et 98,3 % (96,85 % et 92,55 % pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2023).

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

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

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

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

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

### ● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2024 s'établit à 0 %, identique au 31/12/2023. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	25/04/2024	19/07/2024
Acompte par part <sup>(1)</sup>	6,30 €	6,30 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	5,90 €	5,91 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	5,60 €	5,63 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers allemands payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (souscription avant décembre 2023) ou au 1<sup>er</sup> avril 2024 (souscription avant mars 2024), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin octobre 2024 et fin janvier 2025.

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



## Indicateurs de performances

### — Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	902,00 €
Prix de la part au 30/06/2024	902,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- ◆ le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

### — Taux de distribution

Taux de distribution 2023	3,66 %
Taux de distribution 2024 (prévision)	3,20 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :  
- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé,  
- et d'autre part le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année « n ».

Concernant AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, un associé bénéficie d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands, qui s'apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle.



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### — Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	700,00 €
Prime d'émission	202,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>902,00 €</b>

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 5 parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

**Les parts souscrites à partir du 2 octobre 2023 portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.**

### — Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. À compter du 2 octobre 2023, l'associé se retirant perçoit la somme de **811,80 euros** par part.

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



## Cession directe entre vendeurs et acheteurs

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

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

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



## Fiscalité

### — Imposition des revenus de source allemande

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

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

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

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



## Vie sociale

### Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 31,19 %.

Elle a approuvé les douze résolutions présentées avec une très large majorité variant de 94,27 % à 97,54 %.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de 8 membres du Conseil de surveillance (11 candidats résolution 10) : Mme Claire RINGWALD (réélue), M. Eric FREUDENREICH (réélu), M. Mikael LOYER (élu), M. Frédéric ALLIOT (réélu), M. Arnaud NICOLLON DES ABBAYES (réélu), M. Marc GOUEMAND (élu), M. Olivier FAURE (élu), M. Philippe STEIN (élu).

### Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2024

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2024 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 34,71 %.

Elle a approuvé les trois résolutions présentées avec une très large majorité variant de 92,82 % à 93,98 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 45 à 47 du rapport annuel 2023, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



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

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

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des

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



## AEW et la connaissance de ses clients

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

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et

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

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



## Clients non résidents

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

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



## Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

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

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter

à l'adresse suivante : AEW – DPO – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

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

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

### AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Société civile de placement immobilier à capital variable

901 025 742 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°21-15 en date du 19/10/2021

### Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

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

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

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

