

# AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

## SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE



RAPPORT ANNUEL

# 2024

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

### **Directrice générale**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## ❑ SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

### **Conseil de surveillance**

- **Présidente :**  
Madame Claire RINGWALD
- **Vice-président :**  
Monsieur Frédéric ALLIOT
- **Membres du Conseil :**  
Monsieur Olivier FAURE  
Monsieur Éric FREUNDENREICH  
Monsieur Marc GOUEMAND  
Monsieur Mikaël LOYER  
Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES  
Monsieur Philippe STEIN

### **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

1

## RAPPORT DE GESTION

4

▪ Editorial .....	4
▪ Les données essentielles au 31 décembre 2024 .....	8
▪ Le patrimoine immobilier .....	10
▪ Les résultats et la distribution .....	19
▪ Le marché des parts .....	20

2

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

22

▪ Les comptes .....	22
▪ L'annexe aux comptes annuels .....	24

3

## LES AUTRES INFORMATIONS

29

▪ L'évolution par part des résultats financiers au cours des quatre premiers exercices .....	29
▪ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » .....	30
▪ Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie ») .....	32
▪ Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) » .....	36

4

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

39

5

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

40

6

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

42

▪ Le rapport sur les comptes annuels .....	42
▪ Le rapport spécial sur les conventions réglementées .....	44

7

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2025

45

▪ Ordre du jour .....	45
▪ Les résolutions .....	45

# 1 – RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**  
Directeur  
d'AEW Patrimoine

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 2024.

□ Le taux de rendement prime des bureaux allemands s'est très légèrement compressé sur les 5 principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), passant en moyenne de 4,98 % à 4,90 % entre le début et la fin de l'année 2024. La valeur des biens immobiliers a augmenté, passant à 11 386 €/m<sup>2</sup>, soutenue par une baisse de l'inflation, en grande partie due à la baisse des prix de l'énergie. L'inflation en Allemagne a en effet atteint 1,6 % durant le dernier trimestre 2024, son plus bas niveau depuis février 2021. Les loyers de bureaux en Allemagne ont connu une augmentation notable au 4<sup>e</sup> trimestre 2024, avec une hausse moyenne de 8,2 % par rapport à l'année précédente. Munich et Düsseldorf ont enregistré les plus fortes hausses, tandis que Berlin a vu une stabilisation des prix. Cependant, le taux de vacance des bureaux a augmenté, atteignant 8,6 % en moyenne, ce qui indique une offre excédentaire dans certaines villes comme Düsseldorf et Munich.

Sur les principaux marchés des commerces, les loyers prime des pieds d'immeuble progressent de 2 % sur un an pour atteindre 3 420 €/m<sup>2</sup> en moyenne, Munich restant la ville la plus « chère » (4 200 €/m<sup>2</sup>/an). Ceux des centres commerciaux se maintiennent à 1 440 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne sur les principaux marchés (1 620 €/m<sup>2</sup>/an à Munich).

Les loyers des commerces de pieds d'immeuble allemands ont augmenté, particulièrement à Munich. En revanche, la demande placée, qui avait été élevée en 2022, continue de ralentir, avec une baisse de 8 % en 2024. Malgré cela, l'amélioration des perspectives économiques pourrait à terme soutenir la demande.

Le taux de vacance du secteur de la logistique, très bas en Allemagne, augmente légèrement sur un an à 3,22 % (2,9 % fin 2023). Les loyers prime sont à nouveau revus à la hausse par rapport à la même période en 2023 sauf à Berlin où ils restent stables.

□ Les SCPI ont enregistré une reprise de la collecte au 4<sup>e</sup> trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %.

La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachats.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire des SCPI a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€ soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Le taux de distribution moyen des SCPI a augmenté à 4,72 % en 2024, stimulé par une baisse de 4,9 % du prix de part moyen en 2023. Les SCPI diversifiées ont affiché les meilleurs taux de distribution, tandis que les SCPI bureaux ont subi les plus fortes baisses de prix.

En ce qui concerne les OPCI grand public, la décollecte nette a ralenti en 2024, s'établissant à -2 Mds€, contre -3 Mds€ en 2023. Cependant, la performance des OPCI reste négative à -2,9 %, et leur actif net a diminué de 18 % sur l'année à 12,6 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ L'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprises pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs comme la santé. Ainsi, c'est probablement durant le 1<sup>er</sup> semestre 2025 qu'une reprise plus généralisée pourra être confirmée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

Si la tendance du marché a eu un impact sur la collecte et l'expertise immobilière de votre patrimoine, elle a eu en revanche un impact contenu sur les revenus d'exploitation mis en distribution.

Les souscriptions de parts ont été limitées durant l'exercice. Elles représentent 11 816 200 €, peu comparables avec celles de 2023 (108,76 M€) et 2022 (132 M€). Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 10 151 108 €.

Néanmoins, avec aucune part en attente de vente en fin d'année, à comparer à un taux national de 2,7 % de parts, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE figure parmi les exceptions du marché et témoigne de la confiance de ses associés.

□ Votre SCPI est investie de manière diversifiée exclusivement en Allemagne, et vise l'acquisition de divers types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, actifs de santé, hôtels, résidences gérées, logements...), en intégrant des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Ainsi, en fin d'année, un parc logistique situé dans la région de Francfort-sur-le-Main, bénéficiant de la meilleure notation dans le cadre du label ISR (« Investissement Socialement Responsable »), a été acquis pour un montant de 21,75 M€ (droits et frais inclus), renforçant ainsi la diversification patrimoniale d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

□ D'une superficie avoisinant 52 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 204 baux localisés sur 30 sites en Allemagne, soit sur 5 immeubles de bureaux, 24 locaux de commerces et un parc logistique.

Elle présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 38,5 M€, pour lequel des investissements sont à l'étude, et n'est engagée sur aucun emprunt bancaire.

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 156,3 M€ en fin d'année, en diminution à périmètre constant, cohérente avec le marché et contenue, de -2,5 % (-3,4 M€).

□ AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis septembre 2022. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La politique ESG d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action d'expertises ont fait passer le score ESG initial de 39 à 44/100, le score cible restant fixé à 56/100.

Le prix de souscription, ajusté à 902 € début octobre 2023, est quasiment aligné avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée (-0,6 %), et n'a pas été modifié durant l'exercice. Parallèlement, au niveau national, les prix de souscription des SCPI d'immobilier d'entreprise ont globalement régressé de -4,9 %.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

Le taux d'occupation financier de votre SCPI, reflet de sa performance locative, se maintient à un niveau élevé, en moyenne à 97,16 %. L'année dégage un solde positif de 257 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations, et un peu plus de 2 400 m<sup>2</sup> ont été sécurisés par des renouvellements de baux. Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers est excellent, à 99 % sur l'année.

□ Le résultat de l'année 2024 s'élève à 6 848 848 €, en augmentation de 1,53 M€ (+29 %) par rapport au résultat de l'exercice précédent (5 323 520 €).

Les investissements productifs de loyers réalisés durant l'exercice 2023 pour 56,5 M€, soit un tiers du patrimoine, ont stimulé de 15 % les loyers sur les immeubles détenus en direct (+369 k€) et de 22 % les dividendes des participations contrôlées (+671 k€). Entre 2022 et 2024 le résultat net a été multiplié par 30.

Parallèlement, dans un contexte de taux de placements sécurisés qui sont restés positifs, les revenus financiers s'élèvent à 2 125 562 € contre 1 337 866 € en 2023 (+788 k€).

Le montant distribué en 2024, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, s'établit à 27,15 € par part. Elle est inférieure à celle de 2023 (33,90 €), mais cette dernière comportait une distribution de prime d'émission de 6,90 €.

La distribution annuelle avant impôt allemand payée par la SCPI s'établit à 29,00 € par part. Sur la base de cette distribution et du prix de souscription en début d'année 2024, le taux de distribution 2024 s'établit ainsi à 3,21 %. Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) légèrement supérieures à 1 mois et demi de distribution courante.



Il vous est par ailleurs proposé, en concertation avec votre Conseil de surveillance et **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à aligner la stratégie d'investissement et les modalités de tenues des Assemblées Générales de votre SCPI avec des nouvelles dispositions réglementaires.

Ainsi, dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, vous aurez à vous prononcer sur la modification :

- de l'article 2 relatif à l'objet social en autorisant :
  - à titre accessoire l'acquisition des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
  - ainsi que, toujours à titre accessoire, l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
  - la détention d'actions/parts de sociétés autres que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), c'est-à-dire des sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI ;

- de l'article 24 relatif aux Assemblées Générales Ordinaires. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle explicite que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, vous aurez également à vous prononcer sur la modification des articles 24 et 25 relatifs aux Assemblées Générales, en décidant que les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

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 2024

## Chiffres clés

- Année de création : **2021**
- Terme statutaire : **2120**
- Nombre d'associés : **7 619**
- Nombre de parts : **254 926**
- Capital social : **178 448 200 €**
- Capitaux propres : **220 034 866 €**
- Capitaux collectés : **253 333 324 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **0 %**
- Prix de souscription de la part : **902,00 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **229 943 252 €**
- Valeur de retrait de la part : **811,80 €**
- Parts en attente de retrait : **0**

## Patrimoine

- Nombre de sites : **30**
- Nombre de baux : **204**
- Surface : **51 921 m<sup>2</sup>**
- Taux d'occupation financier moyen annuel : **97,24 %**
- Taux d'occupation financier 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : **97,05 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **94,27 %**
- Taux d'occupation physique au 31 décembre 2024 : **94,92 %**

## Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 : **6 768 306 €**
  - dont loyers : **2 853 346 €**
  - dont produits des participations contrôlées : **3 654 981 €**
- Revenu distribué : **6 755 104 €,** soit 27,15 € par part, soit 29,00 € 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 2024)
- Résultat de l'exercice : **6 848 848 €,** soit 27,55 € par part (calculé sur le nombre de parts en jouissance)

## Indicateurs de performance

- Taux de distribution 2024 : **3,21 %** (avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,72 %**
- Variation du prix de souscription : **0,00 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-4,5 %**

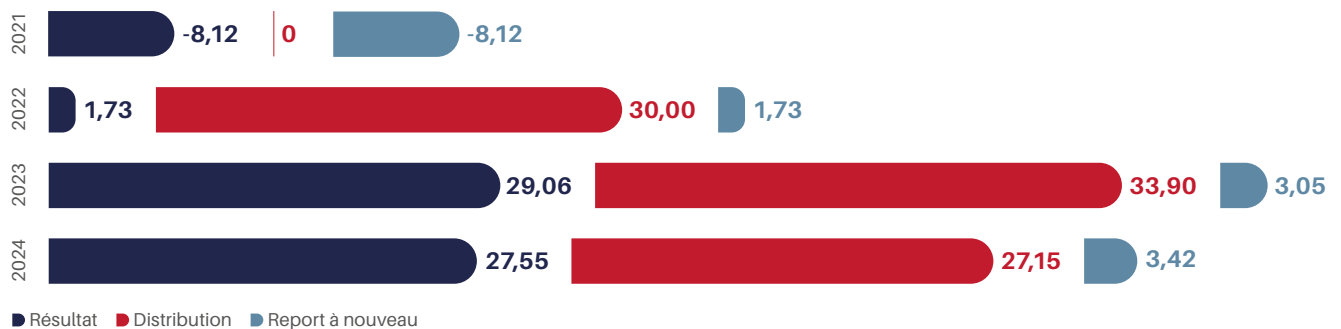




## □ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	220 034 866	863,13	-0,47 %
Valeur vénale/expertise	156 323 405	613,21	7,38 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>196 062 423</b>	<b>769,10</b>	<b>-2,57 %</b>
Valeur de reconstitution	231 450 021	907,91	-0,64 %

## □ Résultat, revenu et prime d'émission distribués, report à nouveau (en €/part depuis 4 ans)



# 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 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 (pieds d'immeuble, galeries commerciales, retail parks, centres commerciaux, etc.).

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

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

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Il faut noter qu'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a la possibilité de détenir :

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

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

Enfin, la SCPI peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale du 17 juin 2021. La Société de gestion est ainsi autorisée à contracter au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite d'un plafond de 40 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale (soit 76,9 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 11 juin 2024).

## □ L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

**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.

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).

AEW privilégie en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, maximiser un impact social positif et promouvoir une gouvernance exemplaire.

Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction Technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.

AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, 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 d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.

Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m².

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.

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).

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, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable.

Pour l'année 2024, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi 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.

## Exemples d'actions d'engagement ESG

### E

#### Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

#### Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

#### Taux d'artificialisation

- Audit écologique

### S

#### Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

#### Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

### G

#### Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m²

#### Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

#### Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

#### Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

## Scores ESG

- Score ESG au 31 décembre 2023 : 39/100
- Score ESG au 31 décembre 2024 : 44/100
- Score ESG cible : 56/100

## Investissements durables : 48 % des investissements

- Actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : **14 %** de la totalité des investissements.

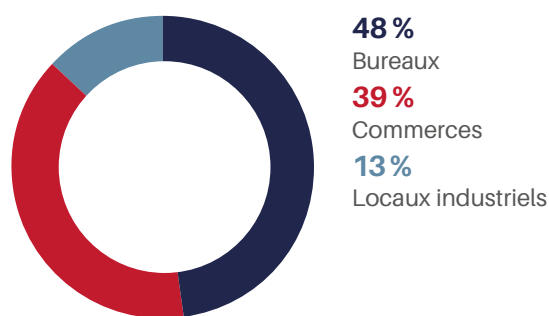
Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

- Actifs alignés avec l'Accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : **34 %** de la totalité des investissements.

Les bâtiments alignés avec l'Accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.



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



Au 31 décembre 2024, le patrimoine d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est réparti sur 30 sites en Allemagne, pour une superficie de 44 784 m².

En accord avec sa stratégie d'investissement, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient un patrimoine diversifié comprenant au moins 3 classes d'actifs, aucune ne dépassant 50 % de sa valeur totale.



Ainsi, en valeur vénale, le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 48 %, de murs de commerces pour 39 % et de locaux industriels pour 13 %. Il est constitué de 30 actifs : 5 immeubles de bureaux, 24 locaux de commerces et un parc logistique.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient des immeubles en direct (31 %) et trois immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 69 %).

## □ Évolution du patrimoine

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

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 4 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2021			2,82
2022		106,47	14,43
2023		56,53	52,16
2024		21,75	38,46
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>184,75</b>	

## □ Investissements de l'exercice

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE présentait un solde à investir de 52 156 157 €.

Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte nette et la stratégie d'endettement raisonné, ont abouti à la réalisation d'un investissement indirect dans un parc logistique pour un montant de 21,75 M€ (droits et frais inclus), renforçant ainsi la diversification patrimoniale d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

### Weiterstadt (détention indirecte par le biais d'acquisition de parts de la SCI PLACEMENT CILOGER 11)

Le 20 décembre 2024, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a concrétisé, par le biais d'une SCI (PLACEMENT CILOGER 11), l'acquisition d'un parc logistique neuf à Weiterstadt, dans la région de Francfort-sur-le-Main.

Le parc est idéalement situé, dans l'un des principaux marchés logistiques et bassins industriels allemands. L'aéroport de Francfort, considéré comme le plus important en Allemagne, se trouve à 20 kilomètres et est facilement accessible.

Livré en fin d'année 2023, l'actif consiste en 3 bâtiments ultra-modernes, indépendants et de tailles variées totalisant près de 7 200 m² et offrant un haut degré de flexibilité.

De conception éco-énergétique qui comprend un éclairage LED, une façade isolée thermiquement et une infrastructure de recharge pour les véhicules électriques, il va obtenir la certification de durabilité DGNB « Gold » attestant sa haute qualité. L'ensemble est loué à l'hôpital universitaire de Francfort pour une durée minimale de dix ans.

Cet investissement bénéficie de surcroît de la meilleure notation « Best in class » dans le cadre du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré à AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE en 2022.





## □ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
<b>Fonds collectés</b>	<b>239 868 151</b>	<b>10 151 108</b>	<b>250 019 259</b>
+ Divers	-8 217 330	-385 233	-8 602 562
- Commissions de souscription	-21 071 440	-1 181 620	-22 253 060
- Achat d'immeubles	-51 972 986	-269 240	-52 242 226
- Titres de participations contrôlées	-106 450 239	-22 009 000	-128 459 239
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>52 156 157</b>	<b>-13 693 985</b>	<b>38 462 172</b>

Compte tenu de l'investissement et de la collecte réalisés en 2024, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 38,5 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 76,9 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 11 juin 2024), 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, et compte tenu des fonds disponibles à l'investissement, cette faculté n'a pas été utilisée durant l'exercice.

### Dettes et autres engagements



**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, tant direct qu'indirect 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 propre par AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ;
- les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 5, PLACEMENT CILOGER 7 et PLACEMENT CILOGER 11 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, la Société de gestion a arrêté 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).

### Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

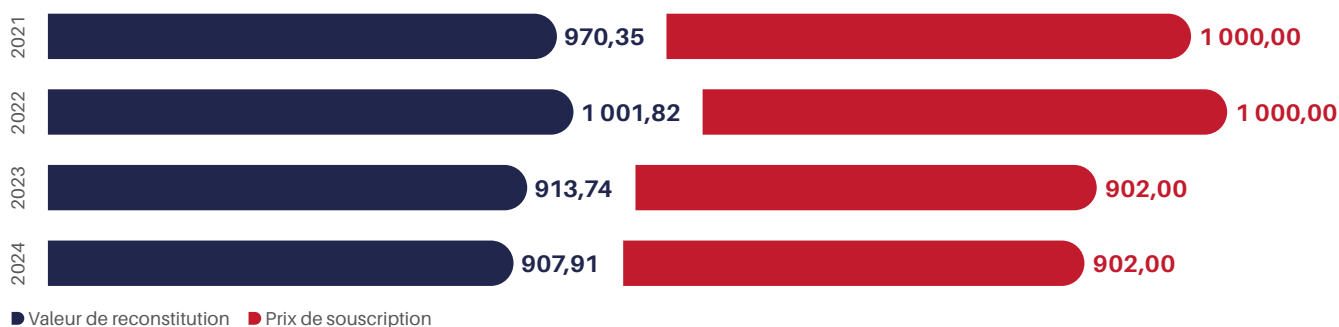
Coût historique des terrains et des constructions locatives	52 242 226
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	128 459 239
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>180 701 465</b>
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	156 323 405

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	52 242 226		
Provisions pour grosses réparations	- 368 800		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	128 459 239	109 223 405	114 684 575
Autres éléments d'actifs	39 702 201	39 739 017	39 739 017
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		47 100 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			50 615 405
Commission d'acquisition			3 266 021
Commission de souscription théorique			23 145 002
<b>Total global</b>	<b>220 034 866</b>	<b>196 062 423</b>	<b>231 450 021</b>
Nombre de parts	254 926	254 926	254 926
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>863,13</b>	<b>769,10</b>	<b>907,91</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2024 (902,00 €) est inférieur de 0,7 % à la valeur de reconstitution par part (907,91 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2024 (811,80 €) est supérieure de 5,6 % à la valeur de réalisation par part (769,10 €).

## Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur au 31 décembre (en €/part sur 4 ans)



La Société de gestion a nommé la société 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 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
Bureaux	14 026 075	11 200 000	-20,15 %	12 090 028	11 400 000	-1,75 %	11 200 000	11 400 000	-1,75 %
Commerces	38 216 151	35 900 000	-6,06 %	38 525 377	35 600 000	0,84 %	35 900 000	35 600 000	0,84 %
<b>Total actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>52 242 226</b>	<b>47 100 000</b>	<b>-9,8 %</b>	<b>50 615 405</b>	<b>47 000 000</b>	<b>0,2 %</b>	<b>47 100 000</b>	<b>47 000 000</b>	<b>0,2 %</b>
Bureaux	71 228 923	56 159 941	-21,16 %	58 967 938	58 917 639	-4,68 %	56 159 941	58 917 639	-4,68 %
Commerces	35 221 315	32 481 855	-7,78 %	34 105 948	33 239 746	-2,28 %	32 481 855	33 239 746	-2,28 %
Logistique	22 009 000	20 581 610	-6,49 %	21 610 690					
<b>Total immo-bilisations financières contrôlées</b>	<b>128 459 238</b>	<b>109 223 405</b>	<b>-15,0 %</b>	<b>114 684 575</b>	<b>92 157 385</b>	<b>18,5 %</b>	<b>88 641 796</b>	<b>92 157 385</b>	<b>-3,8 %</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>180 701 464</b>	<b>156 323 405</b>	<b>-13,5 %</b>	<b>165 299 980</b>	<b>139 157 385</b>	<b>12,3 %</b>	<b>135 741 796</b>	<b>139 157 385</b>	<b>-2,5 %</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 2024, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient des immeubles en direct (31 % de la valeur vénale) et trois immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 69 % 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 trois 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 trois 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 Brême et 1 à Hambourg ;
- 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 ;
- 99,995 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 11 », comprenant un actif de logistique à Weiterstadt.

	SCI PLACEMENT CILOGER 7	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 11	TOTAUX
Année d'acquisition	2022	2023	2024	
Pourcentage de détention	34,10 %	17,23 %	99,995 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux - Cologne Brême - Hambourg	19 actifs en Allemagne	Weiterstadt	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique	
Surface en m²	14 916	13 051	7 117	35 084
Coûts d'acquisition	71 228 923	35 221 315	22 009 000	128 459 238
Dettes levées (100 %)	0	0	0	0
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	159 300 000	184 310 000	19 700 000	363 310 000
Actif net réévalué	56 159 941	32 481 855	20 581 610	109 223 405

Compte tenu des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du **patrimoine détenu directement et indirectement**, s'établit à 156,32 M€.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE pour **les actifs détenus directement** s'élève à 47,1 M€, et est quasiment stable à périmètre constant (+0,2 %).

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier **détenu indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 109,22 M€, et diminue de 3,8 % à périmètre constant sur l'exercice 2024 (-4,68 % sur les actifs de bureaux et -2,28 % sur les commerces).

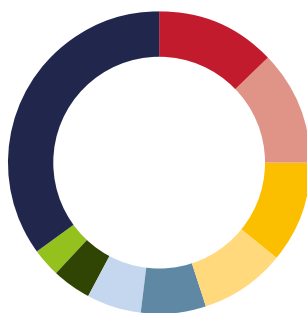
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 156,3 M€, en diminution à périmètre constant de -2,5 % (-3,4 M€), cohérente avec la tendance générale du marché.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 13 % à leur prix de revient.

## □ Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 30 représentent 65 % de la valeur vénale du patrimoine. Ils sont divisés et loués à plusieurs locataires ;
- 4 actifs représentent 45 % de la valeur vénale du patrimoine. Ils sont également multilocataires.



- 35 % Autres actifs
- 13 % Hambourg Frankenquai (PC7)
- 12 % Berlin Schloßstrasse, 95
- 11 % Cologne KölnCubus (PC7)
- 9 % Cologne Grand Slam (PC7)
- 7 % Düsseldorf Schiessstrasse, 61
- 6 % Höchststadt (PC5)
- 4 % Neunkirchen
- 3 % Blumberg

## □ La gestion immobilière

Compte tenu notamment des acquisitions réalisées au cours de l'année 2023 (pour 56,5 M€), les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année 2024 à 6 508 327 € contre 5 468 695 € l'année précédente, soit +1,04 M€ (+19 %).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 369 k€, et les produits facturés des SCI détenues de 671 k€.





## □ Division des risques locatifs

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



Au 31 décembre 2024, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE compte 204 baux.

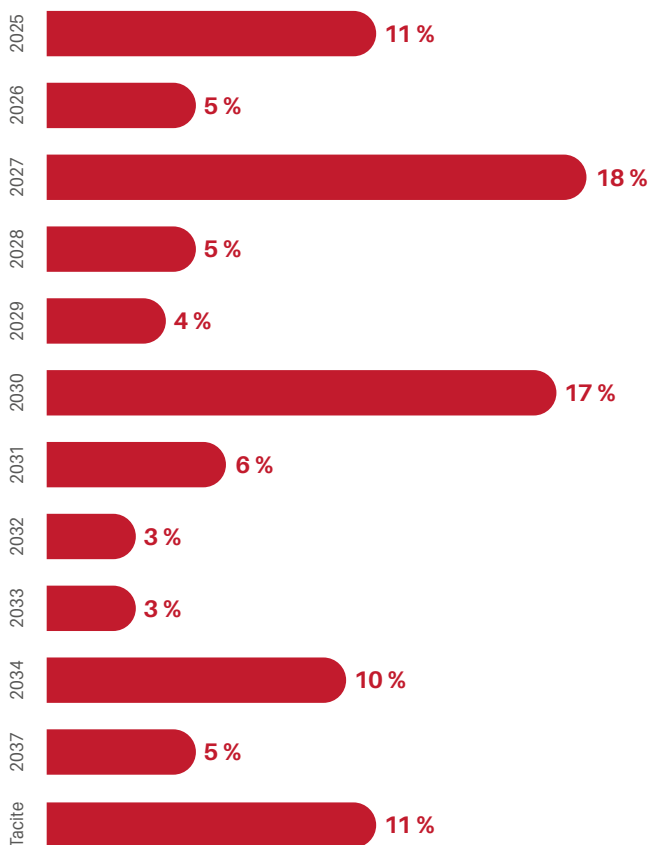
Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 184 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement près de 50 % des loyers. Le principal locataire représente 11 % des loyers (2 baux).

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

- grandes entreprises, nationales et internationales : 61 % ;
- PME, indépendants et autres : 39 %.

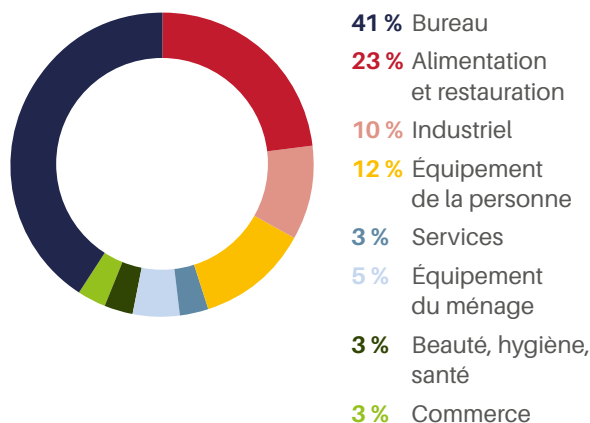
### Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2024 :

- 11 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 34 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2027 ;
- 26 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2028 et 2030 ;
- 22 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2031 et 2034 ;
- 5 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2035 et au-delà.

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



Près de 65 % 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.

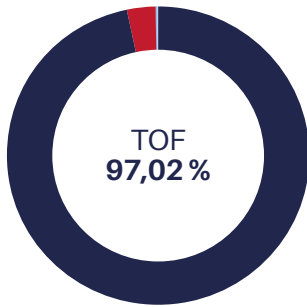
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI s'établit à 97,05 % pour le quatrième trimestre 2024 (96,79 % au quatrième trimestre 2023). Le taux d'occupation financier moyen 2024 ressort à 97,24 % en hausse par rapport à l'année précédente (96,16 %).

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 94,92 % à la fin de l'exercice (93,54 % en début d'année). Le taux d'occupation physique moyen de l'année ressort à 94,27 % (93,72 % pour l'année 2023).

Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé fin janvier 2025, s'établit en moyenne à 99 %.

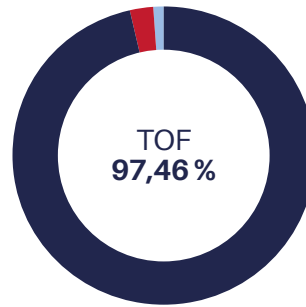
## Décomposition des taux d'occupation financiers

1<sup>er</sup> trimestre 2024



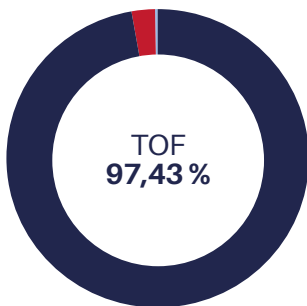
**96,84 %**  
Locaux occupés  
**2,98 %**  
Vacance  
**0,18 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

3<sup>e</sup> trimestre 2024



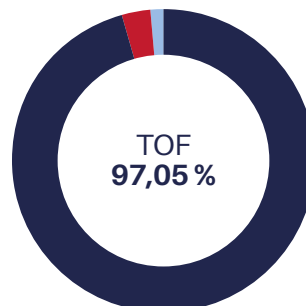
**96,55 %**  
Locaux occupés  
**2,54 %**  
Vacance  
**0,91 %**  
Locaux occupés  
sous franchise  
ou mis à disposition  
d'un futur locataire

2<sup>e</sup> trimestre 2024



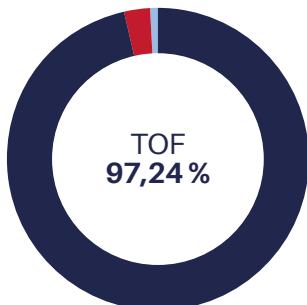
**97,23 %**  
Locaux occupés  
**2,57 %**  
Vacance  
**0,20 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

4<sup>e</sup> trimestre 2024



**95,73 %**  
Locaux occupés  
**2,95 %**  
Vacance  
**1,32 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

## Décomposition du TOF de l'année 2024



**96,57 %**  
Locaux occupés  
**2,76 %**  
Vacance  
**0,66 %**  
Franchises, remises

### □ Locations et libérations

Durant l'exercice, l'acquisition réalisée a fait passer la surface totale gérée à 51 921 m<sup>2</sup> contre 44 789 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2023 (+16 %).

L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde positif de 257 m<sup>2</sup> entre les libérations (625 m<sup>2</sup> sur 5 sites), et les relocations (883 m<sup>2</sup> sur 7 sites).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 2 636 m<sup>2</sup> contre 2 893 m<sup>2</sup> en début d'année.

### □ Travaux

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 280 606 € en 2024 (0 € en 2023).

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 112 400 €.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2024 un montant total de 368 800 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2024, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 269 k€.

### □ 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 de l'année 2024 s'élève à 6 848 848 €, en augmentation de 1,53 M€ (+29 %) par rapport au résultat de l'exercice précédent (5 323 520 €).

Les investissements productifs de loyers réalisés durant l'exercice 2023 pour 56,5 M€, soit un tiers du patrimoine, ont stimulé de 15 % les loyers sur les immeubles détenus en direct (+369 k€) et de 22 % les dividendes des participations contrôlées (+671 k€). Révélateur de la montée en puissance de la SCPI, le résultat net a été multiplié par 30 entre 2022 et 2024.

Parallèlement, dans un contexte de taux de placements sécurisés qui sont restés positifs, les revenus financiers s'élèvent à 2 125 562 € contre 1 337 866 € en 2023 (+788 k€).

Le revenu trimestriel courant distribué par part a été fixé à 6,30 € au titre des trois premiers trimestres 2024 et à 8,25 € au titre du dernier trimestre 2024.

Au total, le montant distribué en 2024, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, s'établit à 27,15 € par part. Elle est inférieure à celle de 2023 (33,90 €), mais cette dernière comportait une distribution exceptionnelle de prime d'émission de 6,90 €.

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 459 575 € au titre des impôts sur les revenus fonciers allemands.

La distribution brute retraitée de cet impôt est donc de 29,00 € par part.

Le revenu courant distribué (27,15 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 27,55 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté pour un montant de 0,40 € par part en jouissance, soit pour un total de 93 744 € sur l'exercice.

Conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée Générale du 11 juin 2024, un prélèvement de 3,05 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part nette émise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024 (soit au total 34 325 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024. 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 2024, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, s'établit à 871 229 € contre 743 161 € en début d'exercice, soit 3,42 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2024), ce qui représente une réserve équivalente à 1,6 mois de dernière distribution courante.

Le prix de souscription d'une part, à 902,00 €, n'a pas été modifié durant l'exercice.

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 2024 d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'établit ainsi à 3,21 % (3,66 % en 2023).

## Composition du taux de distribution

Taux de distribution 3,21 %



- Distribution de résultat courant
- Impôts acquittés pour le compte de l'associé

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 €)

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
2023	1 000,00	33,90	36,58	996,45	3,66 %	3,05
2024	902,00	27,15	29,00	902,00	3,21 %	3,42

(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

Au cours de l'exercice 2024, 13 100 parts ont été souscrites par 407 associés, soit une collecte brute de 11 816 200 €, peu comparable avec celle de 2023 (108,76 M€) et 2022 (132 M€). La souscription moyenne avoisine 29 000 € (32 parts).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 10 151 108 € pour 11 254 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2024, le capital social de la SCPI est de 178 448 200 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 €. Le capital est réparti entre 7 619 associés, et est détenu à hauteur de 97,88 % par des personnes physiques et de 2,12 % par des personnes morales.

Le plus gros porteur de parts détient 0,43 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 30 000 € (33 parts) au prix de souscription en vigueur.

Les capitaux collectés, à 253 333 324 €, sont en progression de 4 % par rapport au début de l'exercice. Au cours des deux derniers exercices, les capitaux collectés ont quasiment doublé.

Le prix de souscription, ajusté à 902 € début octobre 2023, est quasiment aligné avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée (-0,6 %), et n'a pas été modifié durant l'exercice. Parallèlement, au niveau national, les prix de souscription des SCPI d'immobilier d'entreprise ont globalement régressé de -4,9 %.

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
Au 31/12/2023	Société ouverte	243 672	170 570 400	243 182 216
<b>AU 31/12/2024</b>	<b>SOCIÉTÉ OUVERTE</b>	<b>254 926</b>	<b>178 448 200</b>	<b>253 333 324</b>

## L'évolution du capital

■ Date de création : 1<sup>er</sup> juillet 2021 ■ Capital initial : 760 200 € ■ 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
2023	170 570 400	108 146 536	243 672	7 301	9 641 370	902,00
<b>2024</b>	<b>178 448 200</b>	<b>10 151 108</b>	<b>254 926</b>	<b>7 619</b>	<b>1 181 620</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 2024, 1 846 parts détenues par 68 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 1 665 092 € en valeur de souscription.

Avec aucune part en attente de vente en fin d'année, à comparer à un taux national de 2,7 % des parts, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE figure parmi les exceptions du marché et témoigne de la confiance de ses associés.

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 2024, de 0,76 %.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2024 est de 0,72 %.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2024 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations.

**L'évolution des conditions de cessions ou de retraits**

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 %	-	-
2023	645	0,48 %	-	-
2024	1 846	0,76 %	-	5 761



## 2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	52 242 226	47 100 000	51 972 986	47 000 000
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretien	-368 800		-256 400	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	128 459 239	109 223 405	106 450 239	92 157 385
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>180 332 664</b>	<b>156 323 405</b>	<b>158 166 825</b>	<b>139 157 385</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	284 744	284 744	394 013	394 013
Autres créances	910 327	910 327	764 945	764 945
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	33 979 372	34 016 188	54 011 787	54 040 513
Autres disponibilités	11 389 894	11 389 894	7 440 735	7 440 735
<b>Total III</b>	<b>46 564 336</b>	<b>46 601 153</b>	<b>62 611 480</b>	<b>62 640 206</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes d'exploitation	-2 871 554	-2 871 554	-4 813 341	-4 813 341
Dettes diverses	-3 986 460	-3 986 460	-4 645 629	-4 645 629
<b>Total IV</b>	<b>-6 858 014</b>	<b>-6 858 014</b>	<b>-9 458 970</b>	<b>-9 458 970</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	3 208	3 208
Produits constatés d'avance	-4 121	-4 121	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>Total V</b>	<b>-4 121</b>	<b>-4 121</b>	<b>3 208</b>	<b>3 208</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>220 034 866</b>		<b>211 322 543</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(2)</sup></b>		<b>196 062 423</b>		<b>192 341 828</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.

## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	170 570 400		7 877 800	178 448 200
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	69 297 751		2 273 308	71 571 059
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-29 288 770		-1 566 854	-30 855 623
<b>Report à nouveau</b>	<b>421 691</b>	<b>321 470</b>	<b>34 325</b>	<b>777 486</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 323 520</b>	<b>-5 323 520</b>	<b>6 848 848</b>	<b>6 848 848</b>
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-5 002 050	5 002 050	-6 755 104	-6 755 104
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>211 322 543</b>	<b>0</b>	<b>8 712 323</b>	<b>220 034 866</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.

## Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024 31/12/2024	EXERCICE 2023 31/12/2023
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	2 853 346	2 484 552
Charges facturées	244 020	518 248
Produit des participations contrôlées	3 654 981	2 984 143
Produits annexes	15 959	19 481
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>6 768 306</b>	<b>6 006 424</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-245 990	-521 806
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-280 606	0
Dotations aux provisions pour gros entretien	-112 400	-256 400
Autres charges immobilières	-312 428	-196 720
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-951 424</b>	<b>-974 927</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>5 816 882</b>	<b>5 031 497</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	1 689 628	9 641 370
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 689 628</b>	<b>9 641 370</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-1 871 019	-9 797 570
Charges d'exploitation de la société	-892 571	-872 615
Diverses charges d'exploitation	-16 087	-16 860
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-2 779 676</b>	<b>-10 687 045</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-1 090 048</b>	<b>-1 045 675</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	2 125 562	1 337 866
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>2 125 562</b>	<b>1 337 866</b>
<b>Charges financières</b>	0	0
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>2 125 562</b>	<b>1 337 866</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	0	0
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	-3 548	-169
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-3 548</b>	<b>-169</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-3 548</b>	<b>-169</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>6 848 848</b>	<b>5 323 520</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

Le 22 mars 2024, les associés de la SCI 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 sur l'année 2024 à ce titre 2,33 M€.

Le 29 mars 2024, 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 sur l'année 2024 à ce titre 1,32 M€.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a souscrit le 14 octobre 2024 au capital de la SCI PLACEMENT CILOGER 11 pour un montant total de 9 000 € correspondant à 9 parts sociales.

Le 9 décembre 2024, la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a souscrit à une augmentation de capital de la SCI PLACEMENT CILOGER 11 de 22 000 parts pour un montant total de 22 M€. La SCI PLACEMENT CILOGER 11 a acquis le 20 décembre 2024 un actif immobilier à usage logistique pour un prix hors frais de 19,7 M€.

Les travaux en-cours engagés l'exercice précédent sur l'actif situé à Rudesberg ont été finalisés et livrés sur l'exercice pour un montant total de 495 182 €.

## ❑ 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 2024 au 31 décembre 2024.

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 2024 un montant de 1 689 628 € sur la prime d'émission correspondant aux commissions de souscription et aux commissions d'acquisition sur 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 2024, 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 47,1 M€.

## ❑ Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participations détenus

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 propre par la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.



Au 31 décembre 2024, 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 56 159 941 € ;
- 40 001 parts sociales de la SCI PLACEMENT CILOGER 5, représentant 17,23 % du capital social, valorisées par la Société de gestion à 32 481 855 € ;
- 22 009 parts sociales de la SCI PLACEMENT CILOGER 11, représentant 100,00 % du capital social, valorisées par la Société de gestion à 20 581 610 €.

## ❑ 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 2024 à des parts d'OPCVM commercialisées par la banque PALATINE. Ces valeurs mobilières de placement sont évaluées au 31 décembre 2024 à un montant de 34 016 188 € 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.

Dans le cadre de l'acquisition d'un actif immobilier par le biais de la SCI PLACEMENT CILOGER 11, une commission d'acquisition à la charge de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a été imputée sur la prime d'émission pour 508 008 €.

### Capital souscrit

Le montant des fonds souscrits (hors prime d'émission) au 31 décembre 2024 qui s'élève à 178 448 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.

## 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 2024, une provision pour gros entretien a été comptabilisée sur l'exercice pour un montant de 112 400 €, portant son total à 368 800 €.

- **Les frais de prospection de capitaux** s'élèvent à 1 181 620 € : il s'agit de la rémunération de la Société de gestion fixée à 10,00 % hors taxes, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

- **Les frais de gestion locative** d'un montant de 181 391 € à facturer par la Société de gestion au titre de l'année 2024 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 sont incertains. 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 2024, 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 3 117 € 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 16 788 € au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

## ❑ Événements postérieurs à la clôture

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

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	51 972 986	0	0	51 972 986
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	269 240	0	269 240
<b>TOTAL</b>	<b>51 972 986</b>	<b>269 240</b>	<b>0</b>	<b>52 242 226</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2024	ACQUISITIONS	CESSIONS (VIREMENT)	FIN D'EXERCICE 2024
Terrains et constructions	225 942	0	225 942	-
<b>TOTAL</b>	<b>225 942</b>	<b>0</b>	<b>225 942</b>	<b>0</b>

## Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	128 459 239	105 776 695	106 450 239	89 547 319
Dettes				
Autres actifs et passifs <sup>(1)</sup> (actifs et passifs d'exploitation)	-	3 446 710	-	2 610 066
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>128 459 239</b>	<b>109 223 405</b>	<b>106 450 239</b>	<b>92 157 385</b>

(1) 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.  
AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient 22 009 parts sociales dans la SCI « PLACEMENT CILOGER 11 ».  
Le capital social de la SCI « PLACEMENT CILOGER 11 » est fixé à la somme de 22 010 000 €, il est divisé en 22 010 parts sociales.

	SCI PLACEMENT CILOGER 7	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 11
Année d'acquisition	2022	2023	2024
Pourcentage de détention	34,10 %	17,23 %	99,995 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux - Cologne Brême - Hambourg	19 actifs en Allemagne	Weiterstadt
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique
Prix d'acquisition des titres	71 228 923	35 221 315	22 009 000
Compte-courant	0	0	0
Droits d'enregistrement	0	0	0
Coûts d'acquisition	71 228 923	35 221 315	22 009 000
Actif net réévalué	56 159 941	32 481 855	20 581 610

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

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.

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.

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 qui pourraient intervenir à terme.

ADRESSE			SURFACE EN M <sup>2</sup>	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
Düsseldorf	40549	Schiesstraße, 61	4 201	2022	14 026 075	-	14 026 075	14 026 075
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>4 201</b>		<b>14 026 075</b>	<b>-</b>	<b>14 026 075</b>	<b>14 026 075</b>
Berlin	12163	Schlossstraße 95	2 145	2023	19 575 609	-	19 575 609	19 575 609
Laufenburg	79725	Laufenpark 1-3	1 762	2022	4 329 431	-	4 329 431	4 329 431
Rudersberg	73635	Am Burren 3	1 939	2022	3 266 586	495 182	3 761 768	3 492 528
Blumberg	78176	Leo-Woleb Straße, 6	3 394	2022	4 910 591	-	4 910 591	4 910 591
Neunkirchen	66538	An der alten Ziegelei	3 203	2022	5 638 751	-	5 638 751	5 638 751
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>12 443</b>		<b>37 720 968</b>	<b>495 182</b>	<b>38 216 151</b>	<b>37 946 911</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>16 644</b>		<b>51 747 043</b>	<b>495 182</b>	<b>52 242 226</b>	<b>51 972 986</b>

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	56 786	49 179			
Charges locatives	227 958	344 834			
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>284 744</b>	<b>394 013</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Créances fiscales	306 294	730 369	Provisions charges locatives	157 168	158 818
Autres débiteurs	604 033	34 576	Fournisseurs	1 585 849	3 872 992
			Dettes fiscales	1 128 537	781 531
<b>Autres créances</b>	<b>910 327</b>	<b>764 945</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>2 871 554</b>	<b>4 813 341</b>
			Autres dettes d'exploitation	266	42
			Associés	3 986 194	4 645 587
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>3 986 460</b>	<b>4 645 629</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 195 071</b>	<b>1 158 958</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 858 014</b>	<b>9 458 970</b>

## État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Gros entretien	256 400	112 400	0	0	368 800
<b>TOTAL</b>	<b>256 400</b>	<b>112 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>368 800</b>

## Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2024	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2024
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	
256 400	0	112 400	0	0	368 800
		112 400		0	

	MONTANT PROVISION 01/01/2024	MONTANT PROVISION 31/12/2024
Dépenses prévisionnelles sur N	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+2	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+3	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+5	256 400	368 800
<b>TOTAL</b>	<b>256 400</b>	<b>368 800</b>

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Travaux - Remise en état	280 606	-
Charges non récupérables	312 428	196 720
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>593 034</b>	<b>196 720</b>

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Autres charges refacturables	245 990	521 806
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>245 990</b>	<b>521 806</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	11 445	(1 562)
Honoraires Dépositaire	38 546	37 604
Autres frais	840 722	824 841
Contribution économique territoriale	1 858	11 732
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>892 571</b>	<b>872 615</b>

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	16 000
Charges diverses	87	860
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>16 087</b>	<b>16 860</b>

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commission de gestion	181 391	156 200
Commissions sur acquisition	508 008	-
Commissions de souscription	1 181 620	9 641 370
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>1 871 019</b>	<b>9 797 570</b>

## Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Aval, caution</b>		
Cautions reçues des locataires	176 109	176 109



### 3 – LES AUTRES INFORMATIONS

## L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES QUATRE PREMIERS EXERCICES

Résultats financiers par part au 31 décembre 2024 (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>Revenus</b>								
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	4,46	5,09 %	16,50	17,80 %	12,53	29,42 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,60	0,69 %	23,59	25,45 %	23,26	54,62 %
Produits divers	77,87	100,00 %	82,72	94,23 %	52,63	56,77 %	6,80	15,97 %
<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>42,58</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>								
Commissions de gestion	77,65	99,72 %	82,90	94,43 %	53,48	57,68 %	7,53	17,68 %
Autres frais de gestion	8,34	10,71 %	1,72	1,97 %	4,86	5,25 %	3,67	8,63 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,13	2,65 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %	1,43	1,63 %	3,92	4,23 %	2,25	5,28 %
<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>14,57</b>	<b>34,24 %</b>
<b>Provisions nettes</b>								
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,40	1,50 %	0,45	1,06 %
Autres	0,00	0,00 %	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>1,50 %</b>	<b>0,45</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>68,66 %</b>	<b>15,03</b>	<b>34,24 %</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>	<b>27,55</b>	<b>64,72 %</b>
Variation du report à nouveau	-8,11	-10,40 %	1,73	1,99 %	1,75	-10,40 %	0,40	0,97 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	27,31	0,00 %	27,15	63,77 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	27,31	0,00 %	24,62	57,82 %

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

### □ Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et 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 très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

### □ Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée<sup>(1)</sup>, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (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 : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

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

### □ Effet de levier

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

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

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

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	81 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	107 %

### □ 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 ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé <b>des investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ___ % <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li><li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li></ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de <b>48 %</b> d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 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</li><li><input checked="" type="checkbox"/> 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</li><li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li></ul>
<input type="checkbox"/> Il a réalisé <b>des investissements durables ayant un objectif social</b> : ___ %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, <b>mais n'a pas réalisé d'investissements durables</b>

## 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 2024 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 2024, 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 2024.

## ■ 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 4,17 points durant l'année 2024.
- **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in class ».**  
**De même des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**  
Le fonds ne comporte aucun actif « Best in class » au 31 décembre 2024.

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 protection des ressources aquatiques et marines.



Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2023	VALEUR 2024	UNITÉ
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 <sup>(1)</sup>	100	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini <sup>(1)</sup>	100	NA (pas de risque significatif)	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	59	75	%
	Notation ESG du portefeuille immobilier	39/100	44/100	Note/100

(1) Périmètre couvert : acquisition de l'année 2024.

... 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 notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

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.

Le produit financier vise un total de 30 % d'investissements durables.

Au 31 décembre 2024, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **48 % de la totalité des investissements** :

- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes : **14 % de la totalité des investissements** ;
- actifs alignés avec l'Accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : **34 % 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 ?

Afin de s'assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent pas de préjudice important (principe DNSH), AEW applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des Principales Incidences Négatives retenus par AEW (conformément aux tableaux 1 et 2 de l'annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d'examen techniques applicables », disponible sur demande.

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les indicateurs suivants sont évalués au stade de la due diligence car ils sont inclus dans la grille ESG du fonds, et leur amélioration est suivie pendant la phase de gestion des actifs.

- **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).

- 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 ?

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 2024, 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 2024, 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.

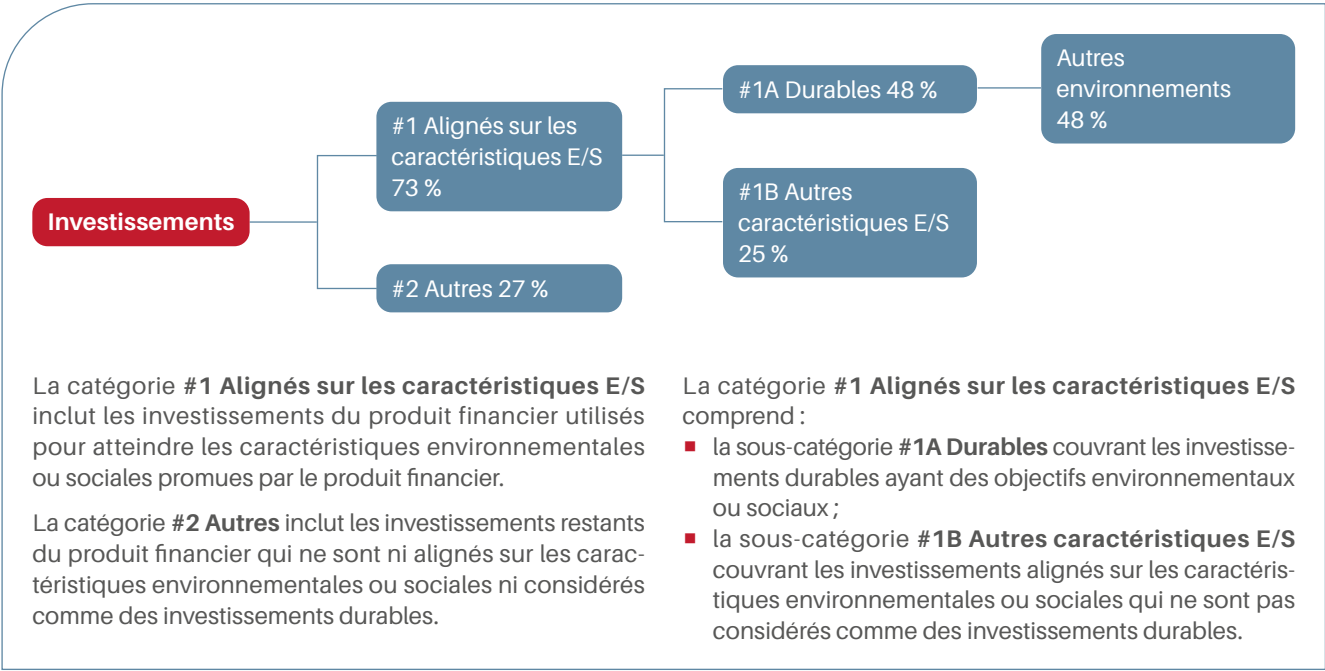
Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l’annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D’ACTIFS	PAYS
Hamburg - Frankenquai	Bureau	13,2 %	Allemagne
Weiterstadt - Im Rödling	Industriel	12,9 %	Allemagne
Berlin - Schloßstrasse 95	Commerce	11,8 %	Allemagne
Cologne - KölnCubus	Bureau	11,3 %	Allemagne
Cologne - Grand Slam	Bureau	8,9 %	Allemagne
Düsseldorf - Schiessstraße 61	Bureau	7,3 %	Allemagne
Hochstadt	Commerce	5,5 %	Allemagne
Neunkirchen	Commerce	3,5 %	Allemagne
Blumberg	Commerce	3,3 %	Allemagne
Laufenburg	Commerce	2,8 %	Allemagne
Bremen - Langemarckstraße 16	Bureau	2,2 %	Allemagne
Rudersberg	Commerce	2,1 %	Allemagne
Aschaffenburg	Commerce	1,9 %	Allemagne
Bremerhaven	Commerce	1,7 %	Allemagne
Bad Kreuznach	Bureau	1,6 %	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 73 %**, 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 : **48 %** :
  - actifs équipés de système hydro-économiques : **14 %** ;
  - actifs alignés avec l'Accord de Paris : **34 %** (dont 10 % sont également alignés à l'objectif équipements hydro-économiques) ;
- 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 : **25 %**.

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 après sa période de « ramp-up » (lancement du fonds).

## 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> ?

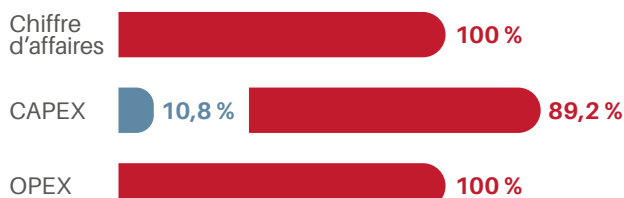
- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile
- ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu 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<sup>(2)</sup> 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<sup>(2)</sup>



### Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines<sup>(2)</sup>



Ce graphique représente 100 % des investissements totaux.

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

(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 les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

**Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable.

**Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.

**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas 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 48 %.

**Quelle était la proportion 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 des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, 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 atteindre 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 systèmes de 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 ?**

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 caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

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.

## DECLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LA DURABILITE « 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 2024.

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 2023	INCIDENCES 2024	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				
	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 % <sup>(1)</sup>	61,6 % <sup>(1)</sup>	L'augmentation du taux est liée à la nouvelle acquisition. 3 actifs du fonds ont un DPE B et 1 actif du fonds a un DPE A. 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.			

(1) Taux de couverture réel : 97,4 % en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

### 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 2023	INCIDENCES 2024	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/m²	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 %	88,8 % <sup>(1)</sup>	La légère baisse du taux est liée à l'évolution du fonds	

(1) Taux de couverture réel : 87 % en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

## 4 – 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 contrôle permanent, 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 contrôle 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.



## 5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 et ouverte à la souscription à compter du 20 octobre 2021 ; 2024 est donc son quatrième exercice.**

**Durant l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 28 mars et 20 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière et le marché des parts.**

**Le 27 mars 2025, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2024 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire.**

**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.**

Lorsque nous écrivons ces lignes en mars 2025, la dynamique positive observée en fin de trimestre en Europe (l'activité de la zone euro a été un peu meilleure que prévue, stimulée notamment par la rupture allemande avec la rigueur budgétaire), aura été de courte durée du fait de tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient.

Quoi qu'il en soit, en 2024, la tendance du marché a eu un impact sur la collecte et l'expertise immobilière de notre patrimoine. Néanmoins, l'impact est plus contenu sur les revenus d'exploitation mis en distribution.

### □ Collecte de capitaux

En 2024, la collecte nette d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'est élevée à 11,8 M€, sans commune mesure avec les deux années précédentes (109 M€ en 2023 et 132 M€ en 2022).

Il est important de noter que cette évolution s'inscrit dans la tendance générale du marché des SCPI, qui a connu une baisse de 40 % de la collecte nette entre 2024 et 2023.

Au 31 décembre 2024, les capitaux collectés totalisaient 253 333 324 €, affichant une augmentation de 4 % depuis le début de l'exercice et de pratiquement 100 % depuis la fin 2022.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2024 à 1 181 620 €.

Un fait très notable, dans un contexte de marché des SCPI très anxiogène et un pic de 2,7 % de la capitalisation en attente de retrait à la fin de l'année, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ne compte aucune part en attente de retrait.

À cette même date, le prix de souscription en vigueur (902 €) est très légèrement inférieur de 6 € (-0,7 %) à la valeur de reconstitution par part, et demeure dans la fourchette réglementaire (il doit évoluer dans une fourchette de + ou - 10 % par rapport à cette valeur).

Un ajustement du prix de souscription avait été opéré dès octobre 2023 afin d'offrir un prix juste et cohérent avec l'évolution des marchés immobiliers.

### □ 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.

Au début de l'exercice, notre SCPI disposait d'un solde à investir de 52,1 M€. Cela nous a permis de nous positionner sur un ensemble logistique de qualité et ancré dans la « trajectoire verte » (ISR) de notre SCPI. Situé près de Francfort, et loué pour au moins 10 ans à un locataire solide, il a été acquis pour près de 22 M€.

À la fin de l'exercice, notre SCPI dispose d'un solde à investir de 38,5 M€. La Société de gestion nous a fait part de plusieurs pistes d'investissements, et nous la soutenons dans son approche prudente et sélective.

Rappelons que 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 77 M€ pour l'exercice 2024.

Un recours à l'endettement, avec le préalable que tout le solde à investir soit épuisé, pourrait être envisagé en cas de différentiel de levier de taux favorable et significatif entre les capitaux empruntés et ceux placés.



## □ Valeurs du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 27 mars 2025, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2024 par BNP PARIBAS REAL ESTATE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que la valeur de réalisation, au 31 décembre 2024, est encore en contraction, s'établissant par part à 769,10 € (-2,6 % par rapport au 31 décembre 2023). Depuis fin 2022, la valeur de réalisation a consolidé de -10,4 % (et le prix de souscription de -9,8 %).

Encore sous l'influence de l'ajustement du prix des actifs immobiliers, l'expertise fait ressortir une valeur de 156,3 M€, en diminution de -2,5 % à périmètre constant.

## □ 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.

Même s'il est modéré, le différentiel positif entre libérations et locations de 257 m<sup>2</sup> est cette année en notre faveur. Le taux d'occupation financier annuel qui franchit la barre des 97 % et le taux d'encaissement des loyers à 99 % sont très satisfaisants.

## □ Résultat et distribution

Les comptes sociaux d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 6,84 M€. Les produits de l'année ont essentiellement bénéficié de produits locatifs en hausse de 1,04 M€.

La distribution arrêtée à 27,15 € par part, peut être mise en perspective avec le résultat corrigé de 27,55 € par part (calculé sur un nombre de parts annuel en jouissance).

Après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 3,42 € par part ce qui représentera 1,6 mois de distribution actuelle.

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2024 (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 3,21 % avant imposition allemande à la source des revenus fonciers.

Signalons par ailleurs que l'impôt allemand peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur, et que le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et de votre taux d'imposition.

## □ Assemblée Générale Extraordinaire

Il nous est demandé d'acter dans nos statuts différentes évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

Elles se traduisent par des modifications statutaires :

- **de l'article 2 relatif à l'objet social** : en autorisant à titre accessoire notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite, ainsi que la détention d'actions/parts de sociétés de capitaux à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI. Ces compléments d'investissements ne sont que des possibilités offertes et non des obligations ;
- **de l'article 24 relatif aux Assemblées Générales Ordinaires** : purement technique, la modification concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI cela n'a aucune réelle incidence ;
- **des articles 24 et 25 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires** : en stipulant que les participations minimums (quorums) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne seront plus nécessaires. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation.

**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 remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.**

**Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.**

**Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.**

Pour le Conseil de surveillance  
La Présidente du Conseil de surveillance  
**Claire RINGWALD**

# 6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 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.

Fait à Paris La Défense  
KPMG SA  
Pascal LAGAND  
Associé





# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

### 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 2024, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 1 181 620,00 €. 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 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 181 390,58 € ;

- 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 2024, votre SCPI a comptabilisé une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 508 008,00 € ;

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

Au titre de l'exercice 2024, 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 2024, 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.

Fait à Paris La Défense  
KPMG SA  
Pascal LAGAND  
Associé

# 7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2025

## 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 2024.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Prélèvement sur la prime d'émission.
- 4 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 5 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2024.
- 6 Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.
- 7 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 8 Pouvoirs en vue des formalités.

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

- 9 Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 10 Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélatrice de la note d'information.
- 11 Mise en conformité de l'article 24 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 12 Mise en conformité des articles 24, 25 et 26 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.

## 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 2024 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 6 848 847,99 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 743 161,02 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 34 324,70 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 7 626 333,71 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 6 755 104,30 € ;
- au report à nouveau, une somme de 871 229,41 €.

#### 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 2025 et le 31 décembre 2025, d'un montant de 3,42 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024.

#### Quatrième 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.

#### Cinquième 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 2024 à la somme de 178 448 200 €.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à l'article 24 des statuts encore applicable au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par la Société de gestion, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 220 034 866 €, soit 863,13 € pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 196 062 423 €, soit 769,10 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 231 450 021 €, soit 907,91 € pour une part.



## Septième 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 2024.

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

## Huitième 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

## Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment les articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

### « ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces 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 acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, 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.

**À titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.**

**La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.**

*Ce patrimoine immobilier concernera exclusivement des biens situés en Allemagne. »*

## Dixième 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 la publication du décret d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article R. 214-156 du CMF et 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 :

### « III. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

#### 1. Politique d'investissement immobilier

*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 (pieds d'immeuble, galeries commerciales, retail parks, centres commerciaux, etc.).*

*Ces investissements seront situés exclusivement en Allemagne.*

*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.*

*En outre, il est possible à la SCPI de détenir :*

- **des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.)** 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.

**À titre accessoire, ces actifs pourront comprendre des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.** »

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.

## Onzième 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 afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 24 des statuts relatif aux pouvoirs de l'Assemblée Générale Ordinaire comme suit :

### « ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

*L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.*

*Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.***  
(...) »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

## Douzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, décide sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 de modifier en conséquence les articles 24, 25 et 26 des statuts relatifs aux Assemblées Générales et à la Consultation par correspondance comme suit :

- Modification de l'article 24 des statuts

### « ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (...) »

*Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. **Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.***

***Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.***  
(...) »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

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

- Modification de l'article 25 des statuts

### « ARTICLE 25 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE (...) »

***L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.***

***Pour délibérer valablement, Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doivent être composées d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions** sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.*

***Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.*** »

Les autres dispositions de l'article 25 des statuts demeurent inchangées.

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

- Modification de l'article 26 des statuts

### « ARTICLE 26 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE (...) »

***Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.***  
(...) »

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts demeurent inchangées.

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

## □ 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° 24-30 en date du 6 décembre 2024.



## □ Société de gestion de portefeuille

SAS 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:

