



## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Les capitaux collectés d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ont augmenté de 10% au second semestre 2023, soit un montant net de souscriptions de 22 M€, en diminutions sensibles par rapport au 2<sup>e</sup> semestre 2022 (59 M€) et au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (86 M€). Fait notable au 31 décembre 2023, et signe de la confiance des associés, aucune part n'est en attente de retrait.

À cette même date, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dispose d'un solde à investir de 52 M€. Dans un environnement fluctuant, AEW reste attentive aux opportunités d'acquisitions compatibles avec la stratégie d'investissement de votre SCPI, et des nouvelles acquisitions, qui devraient permettre d'absorber ce solde, sont à l'étude.

Compte tenu des acquisitions de l'année, votre patrimoine est réparti sur 29 sites différents, avoisine 45 000 m<sup>2</sup> et compte 190 baux. Il est composé de bureaux à 55% et de commerces à 44% (boutiques en pieds d'immeubles, centres commerciaux, parcs commerciaux, ...).

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, et d'un ajustement concomitant des valorisations, l'estimation de votre patrimoine s'établit à 136,5 M€ en fin d'année. Néanmoins, le décalage pouvant résulter de l'écart entre la valorisation du patrimoine et le prix de souscription a été anticipé, le prix de souscription ayant été ajusté de 1 000 € à 902 € à compter du 2 octobre 2023.

L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde légèrement négatif (-400 m<sup>2</sup>) entre les libérations et les relocations. Au dernier trimestre et en moyenne annuelle, le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, à respectivement 96,16% et 96,79%.

**Antoine BARBIER**

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

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

En bureaux, les loyers des meilleurs emplacements (« prime ») ont augmenté de 3,4% en moyenne en un an. Le taux de rendement prime se décompose sur les 5 principaux marchés, passant en moyenne de 2,76% au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 à près de 5% au dernier trimestre 2023. Le taux de vacance national est en hausse à 7,6%, avec toutefois des disparités marquées: 3,5% à Hambourg, 6,4% à Berlin, 6,8% à Munich, 10,2% à Francfort et 11,2% à Düsseldorf.

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

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

### SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE À CAPITAL VARIABLE

#### À LA UNE CE SEMESTRE

→ Les premiers revenus fonciers issus de la location de votre patrimoine ont pu être distribués au titre des deux premiers trimestres 2023.

Le revenu courant distribué a été fixé à 6,90 € et 7,20 € par part au titre des deux derniers trimestres 2023. La distribution annuelle, intégrant une distribution de prime d'émission de 6,90 € par part effectuée en juillet, s'établit ainsi à 33,90 € par part avant les impôts allemands payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés.

L'objectif 2024 prévoit une distribution de 28,74 € par part avant impôts, en retrait par rapport à 2023. Elle n'intègre en effet plus de distribution de prime d'émission, mécanisme exceptionnel qui avait été mis en place dans l'attente de la distribution de revenus fonciers.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2023

**7 301 associés**  
**243 672 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION :**  
**902,00 €** (au 2/10/2023)

**VALEUR DE REALISATION 2022 :**  
**116 030 266 €** (858,43 €/part)

**CAPITALISATION**  
**219 792 144 €** au prix de souscription

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**96,79 %** (trimestriel)

#### DISTRIBUTION 2023

**36,58 €/part**  
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

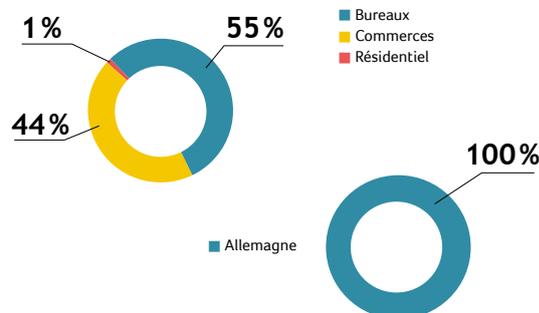
**33,90 €/part**  
(Après fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

**TAUX DE DISTRIBUTION 2023**  
**3,66 %**  
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

**TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024**  
**3,19% - 28,74 €/part**  
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

#### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

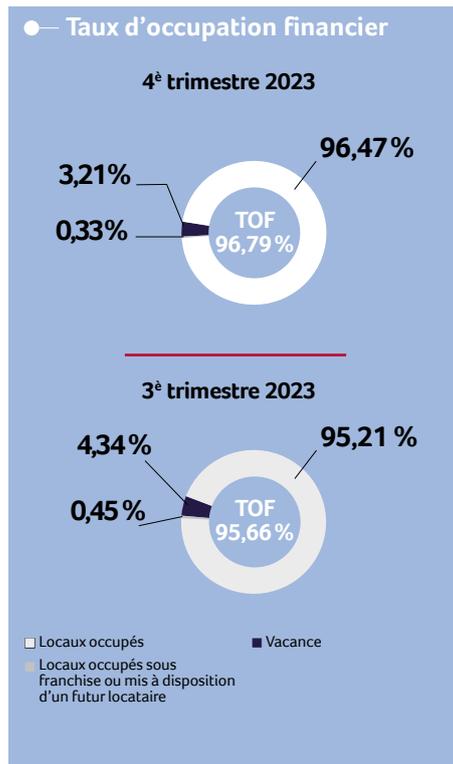
Actifs immobiliers détenus en direct : **34 %**  
Actifs immobiliers détenus indirectement : **66 %**



## Évolution du capital

	1 <sup>er</sup> semestre 2023	2 <sup>e</sup> semestre 2023
Nombre d'associés	6 683	7 301
Nombre de parts	221 279	243 672
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	86 338	22 813
Souscriptions compensées par des retraits	225	420
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	154 895 300	170 570 400
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	221 148 680	243 182 216

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Néant

### ● Investissements

- Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 1 032 m<sup>2</sup>

Cologne :	268 m <sup>2</sup>
Düsseldorf :	584 m <sup>2</sup>
Essen :	59 m <sup>2</sup>
Mainz :	12 m <sup>2</sup>
Höchstädt :	109 m <sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

93,54% (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 44 789 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 2 893 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 831 m<sup>2</sup>

Düsseldorf :	584 m <sup>2</sup>
Hambourg :	109 m <sup>2</sup>
Höchstädt :	70 m <sup>2</sup>
Ingolstadt :	12 m <sup>2</sup>
Lunen :	56 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

### ● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2023 s'établit à 0%, identique au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	28/04/2023	31/07/2023	31/10/2023	31/01/2024
Acompte par part <sup>(1)</sup>	6,30 €	13,50 € <sup>(4)</sup>	6,90 €	7,20 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	6,19 €	13,31 € <sup>(4)</sup>	6,54 €	6,75 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	6,10 €	13,17 € <sup>(4)</sup>	6,27 €	6,42 €

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

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

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

(4) Dont 6,90 € de distribution prélevée sur le compte prime d'émission pour les parts souscrites au 31/03/23.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> juillet 2023 ou au 1<sup>er</sup> octobre 2023, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2024.

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



## Indicateurs de performances

### — Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2022	1 000,00 €
Prix de la part au 31/12/2023	902,00 €
Variation du prix de souscription	- 9,80 %

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

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

### — Taux de distribution

Taux de distribution 2022	3,17 %
Taux de distribution 2023	3,66 %

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

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



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### — Conditions de souscription

#### Prix de la part

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

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

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

### — Conditions de retrait

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

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



## Cession directe entre vendeurs et acheteurs

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

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

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



## Fiscalité

### — Déclaration des revenus 2023 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2024 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.

### — Imposition des revenus de source allemande

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source allemande est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la

base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

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

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



## Vie sociale

### ● Relation commerciale

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@eu.aew.com).**

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Relation commerciale, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en en faisant la demande auprès du Service Relation commerciale et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.

### ● Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2024, 8 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.

Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 19 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2024. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2024).

Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.



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

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

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des

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



## AEW et la connaissance de ses clients

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

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

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

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



## Clients non résidents

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

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



## Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

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

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

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

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

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

### AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Société civile de placement immobilier

à capital variable

901 025 742 RCS PARIS

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

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

et L.621-8 du Code monétaire et financier

a obtenu de l'Autorité des marchés financiers,

le visa n°21-15 en date du 19/10/2021

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers

en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

329 255 046 RCS PARIS

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

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

Signatory of

**PR** Principles for  
Responsible  
Investment

