Label ISR

SCPI

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

2 SEMESTRE 2024

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1ER JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2024 – VALIDITÉ : 1ER SEMESTRE 2025

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.

En 2024, la collecte nette nationale des SCPI devrait avoisiner les 3 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. Avec une collecte nette annuelle positive et aucune part en attente de vente en fin d'année, votre SCPI figure dans les exceptions et témoigne de la confiance de ses associés.

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. Ainsi, c'est probablement durant le 1er semestre 2025 que nous pourrons confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès juin 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 152,9 M€ en fin d'année, en diminution contenue et cohérente avec le marché de -2,5 % sur un an. Il est réparti sur 30 sites différents, avoisine 52 000 m², et compte 204 baux. Toujours en fin d'année, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE présente un solde à investir de 38,4 M€, dont la majeure partie est réservée à un investissement à l'étude avancée, et n'est engagée sur aucun emprunt bancaire.

Le prix de souscription, ajusté à 902 € début octobre 2023 et quasiment aligné avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée (-0,6 %), reste inchangé.

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 m² entre les libérations et les locations, et un peu plus de 2 400 m² ont été sécurisés par des renouvellements de baux.

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. L'objectif de distribution 2025 avant imposition allemande, et le taux de distribution prévisionnel afférent, sont anticipés stables.

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Au quatrième trimestre 2024, les loyers des bureaux en Allemagne ont connu une augmentation notable, 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. La valeur des biens immobiliers a également augmenté, passant à 11 386 €/m², soutenue par une baisse de l'inflation à 1,6 %, en grande partie due à la baisse des prix de l'énergie.

Dans le secteur commercial, les loyers des commerces de pieds d'immeubles 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 par rapport à 2023. Malgré cela, l'amélioration des perspectives économiques pourrait à terme soutenir la demande, notamment dans le secteur logistique, où les loyers continuent de croître sauf à Berlin où ils restent stables.

SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

➔ ***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).***

Son dernier investissement en est la parfaite illustration.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a ainsi finalisé 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. Livré fin 2023, l'actif de 3 bâtiments ultramodernes, totalise près de 7 200 m². Il est loué à l'hôpital universitaire de Francfort pour une durée minimale de dix ans, et bénéficie de surcroit de la meilleure notation «Best in class» dans le cadre du label ISR.

Société de gestion
AEW

L'essentiel au 31/12/2024

7 619 associés
254 926 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
902,00 €

VALEUR DE REALISATION au 31/12/2024
196 062 423 € (769,10 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2024
231 450 021 € (907,91 €/part)

CAPITALISATION
229 943 252 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
97,05 % (trimestriel)

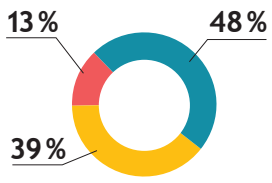
DISTRIBUTION 2024
29,00 €/part
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)
27,15 €/part
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

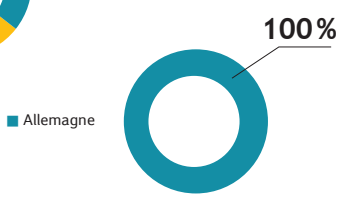
TAUX DE DISTRIBUTION 2024
3,21 %
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025
3,20 % - 28,88 €/part
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
97,05 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)
Actifs immobiliers détenus en direct : **31 %**
Actifs immobiliers détenus indirectement : **69 %**





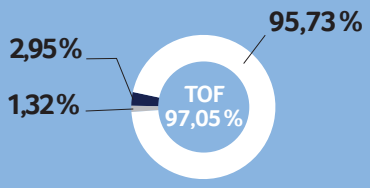
Évolution du capital

	1er semestre 2024	2è semestre 2024
Nombre d'associés en fin de semestre	7 503	7 619
Nombre de parts en fin de semestre	251 028	254 926
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	8 225	4 875
Souscriptions compensées par des retraits	869	977
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	175 719 600	178 448 200
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	249 817 328	253 333 324

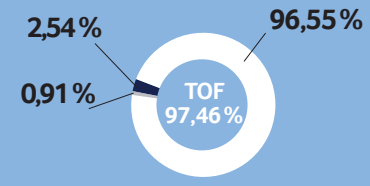
Évolution du patrimoine

Taux d'occupation financier

4è trimestre 2024



3è trimestre 2024



Locaux occupés
Vacance
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

Arbitrages

- Néant

Investissements

- Weiterstadt (Allemagne) : actif de logistique – 7 117 m² – 21,75 M€ (20/12/2024)

Taux d'occupation physique

94,92 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 51 921 m²

Surfaces vacantes : 2 636 m²

Mouvements locatifs

Locations : 492 m²

Berlin :	**137 m²**
Cologne :	**23 m²**
Düsseldorf :	**67 m²**
Hambourg :	**208 m²**
Konstanz :	**57 m²**

Libérations : 518 m²

Cologne :	**399 m²**
Düsseldorf :	**67 m²**
Konstanz :	**52 m²**

Par ailleurs, quatre baux portant sur 1 990 m² sur trois sites ont été renouvelés.
Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé fin-janvier 2025, s'établit en moyenne à 99 %.

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'arrêté fixée au 15è 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 louée.

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 31/12/2024 s'établit à 0 %, identique au 31/12/2023. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1er trimestre 2024	2è trimestre 2024	3è trimestre 2024	4è trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	25/04/2024	19/07/2024	22/10/2024	**27/01/2025**
Acompte par part (1)	6,30 €	6,30 €	6,30 €	**8,25 €**
Acompte après prélèvements sociaux (2)	5,90 €	5,91 €	5,93 €	**7,95 €**
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	5,60 €	5,63 €	5,65 €	**7,74 €**

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers allemands payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.
(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.
(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

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

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin avril 2025 et fin juillet 2025.

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

Indicateurs de performances

Variation du prix de souscription

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

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

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

Taux de distribution

Taux de distribution 2023	3,66 %
Taux de distribution 2024	3,21 %

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 1er 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 €
Prix de souscription	**902,00 €**

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

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

Conditions de retrait

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

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

Cession directe entre vendeurs et acheteurs

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

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.
Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.
Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.

Fiscalité

Déclaration des revenus 2024 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2025 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 fin février 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

IMPORTANT : campagne 2025 d'actualisation de vos données clients

Conformément aux obligations règlementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, **doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients**, et ce, tout au long de la relation d'affaires.

À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.

Relation commerciale

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du **lundi au vendredi de 9H30 et 12H30 et de 15H00 à 17H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou de préférence 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.

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).

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 règlementation, 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.

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.

Photos non contractuelles - Conception et réalisation : CAPITAL - Crédit droits réservés - AEW - Photo de couverture : Düsseldorf (exemple qui ne préjuge pas des investissements futurs).

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°24-30 en date du 06/12/2024.

Société de gestion : AEW
Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.
Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».
329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS
Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – relation.commerciale@eu.aew.com

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**

Signatory of PRI Principles for Responsible Investment

IMPRIM'VERT