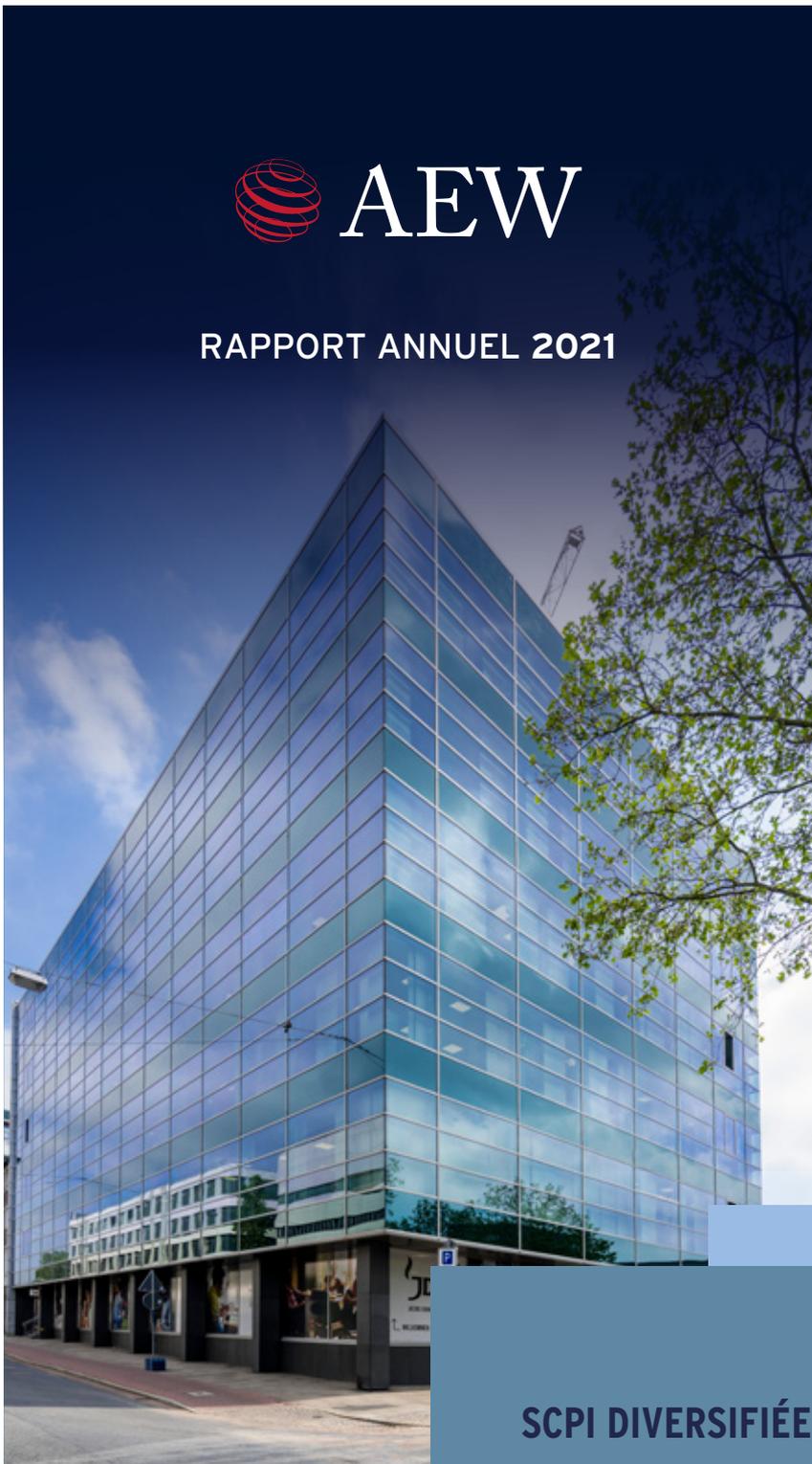




RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE

AEW
DIVERSIFICATION
ALLEMAGNE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros
Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux -
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la
directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Présidente : Madame Claire RINGWALD

Vice-président : Monsieur Benoit RIBREAU

MEMBRES DU CONSEIL :

Monsieur Frédéric ALLIOT

Monsieur Eric FREUNDENREICH

Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES

Monsieur Olivier SAMUEL

Monsieur Dominique SEGRETAIN

Monsieur Vincent THUEL

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal
LAGAND

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

04 RAPPORT DE GESTION

- Editorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

14 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

25 LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2019/2088 (« Disclosure »)
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

29 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

31 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

34 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

Édito

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, au titre du premier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

— Le marché immobilier allemand s'est révélé particulièrement résilient pendant la crise sanitaire et a constitué le premier marché à l'investissement en Europe : 111 Mds€ ont été investis en 2021, en hausse de 40 % par rapport à l'année précédente.

Il a été particulièrement porté par des opérations exceptionnelles de fusions acquisitions dans le secteur résidentiel et par la recherche de rendements sécurisés en bureaux.

A noter que pour répondre à la demande croissante de locaux conformes aux critères ESG, l'investissement en VEFA prend de l'ampleur.

En 2021, les volumes d'investissement en bureaux se sont élevés à 26 Mds€ (+2 % par rapport à 2020), se maintenant au-dessus de la moyenne décennale, même pendant la crise sanitaire. Après un début d'année prudent, les investisseurs se sont montrés plus actifs en fin d'année (3 Mds€ au 1^{er} trimestre 2021 puis 9 Mds€ au 4^{ème} trimestre).

La demande placée sur les principaux marchés a bondi de plus de 20 % en un an, et plus particulièrement à Francfort et Hambourg (respectivement +33% et +35%).

En effet, malgré l'évolution des modes de travail vers un format hybride, la demande placée et les loyers prime en bureaux restent sur une dynamique positive, renforcée par la faible vacance (3%) et l'offre limitée en locaux de qualité adaptés aux nouveaux besoins.

En sortie de crise, les loyers ont adopté des progressions hétérogènes. Si Berlin a attiré de plus en plus d'entreprises désirant des surfaces modernes et flexibles, en dehors de la capitale les loyers sont restés quasi-stables sur un an après avoir sensiblement progressé ces dernières années.

L'attrait pour les marchés de bureaux allemands a favorisé la compression des taux de rendement dans les principaux centres d'affaires : ils avoisinent 2,6% en moyenne.

La tendance baissière des volumes investis dans le commerce témoigne du désengagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Avec 8 Mds€ investis sur l'année 2021, ils ont baissé de 15% par rapport à l'année précédente, et ce malgré le retour de la consommation des ménages après la crise de la COVID.

La montée du commerce en ligne a poussé les enseignes nationales et internationales à davantage de sélectivité dans leurs implantations, les sites favorisés restant les artères établies de centre-ville et les formats économiques proches des zones denses péri-urbaines comme les retail parks.

Conséquence de l'évolution des modes de consommation, les taux de rendement prime suivent des trajectoires diverses : alors que celui des commerces de pied d'immeuble retrouve quasiment son niveau pré-crise (de 2,75% à Munich à 3,4% à Düsseldorf), celui des centres commerciaux augmente significativement (proche de 4,9%). En revanche, celui des retail parks poursuit sa baisse, et avoisine 4,8%.

Les projections de rendement sont plutôt favorables aux actifs de commerce. La correction des prix s'étant déjà largement effectuée, la performance en termes de rendements globaux semble favoriser les actifs « core » en commerce.

L'activité logistique bat quant à elle des records avec 8 Mds€ investis en 2021, soit +16 % sur un an, et +58 % par rapport à la moyenne décennale.

En cause, une demande placée record, principalement portée par la montée en puissance du e-commerce et par le nombre croissant d'entreprises fournissant des services logistiques, liée aux avantages comparatifs de l'Allemagne dans différents secteurs.

Ainsi, fin 2021, la demande placée s'établissait à 8,3 M de m² (+20 % sur un an) pour dépasser son niveau d'avant crise et atteindre un niveau record depuis 10 ans.

La vacance est restée stable grâce à l'absorption des livraisons neuves privilégiées par les utilisateurs, à 2,2 % en fin d'année.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Enfin, le secteur résidentiel a confirmé son attractivité avec un volume exceptionnel de 53 Mds€ (+200% sur un an), en grande partie imputé par l'acquisition de Deutsche Wohnen par Vonovia, pour un montant de 28 Mds€.

Néanmoins, même sans ce deal, les volumes investis en résidentiel totalisent 25 Mds€, soit + 40 % sur un an et +73 % par rapport à la moyenne décennale.

Les raisons de ce flux record sont globalement de deux natures. Économiquement, le faible niveau des obligations souveraines allemandes pousse les investisseurs à se diriger vers le résidentiel, présentant un taux de rendement plus élevé et une sureté accrue. Structurellement, les politiques allemandes présentent de nombreux avantages pour les locataires (allocations supérieures à la moyenne des pays de l'OCDE, encadrement des loyers...) garantissant aux investisseurs des revenus locatifs à moyen et long terme.

Le taux de rendement prime continue de se compresser : il s'établit à 2,1 % fin 2021.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€. Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

A noter que parmi les SCPI, OPCI grand public et Sociétés Civiles à vocation immobilière, les 30 fonds ayant obtenu la labellisation ISR ont capté près du quart de la collecte nette de l'année.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 7,8 Mds€ d'acquisitions en 2021 (8,4 Mds€ en 2020 et 4,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58%), la santé et l'éducation (17%), les locaux commerciaux (11%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (3%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Ile-de-France à 35% l'étranger à 34% (dont 10% en Allemagne), et les régions à 30%.

Les arbitrages représentent 1,5 Md€ (1,2 Md€ en 2020) et concernent aux deux tiers des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

- Au cours de ce premier exercice de 6 mois (du 17 juin au 31 décembre 2021), AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a procédé à l'augmentation de son capital à compter du 20 octobre 2021.
- Les capitaux collectés durant l'exercice représentent un montant de souscriptions net de 3,1 M€. Le prix de souscription a été fixé à 1000 €, et le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites a été fixé à trois mois.
- Si aucun investissement immobilier en Allemagne n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale constitutive, AEW a néanmoins initié la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de la SCPI, de nature à positionner le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée. Un premier investissement est prévu sur l'exercice 2022.
- Les produits de l'activité immobilière étant encore inexistant, et compte tenu des frais inhérents à la constitution de la société et des frais réglementaires, le résultat de l'exercice ressort à - 25 994 €.
- La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, est envisagée pour l'année 2022. AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après l'acquisition d'actifs générateurs de loyers.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles sur l'économie allemande, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES

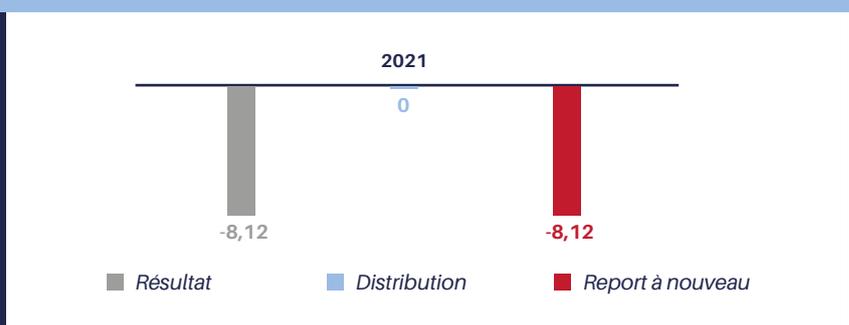
AU 31 DÉCEMBRE 2021

17 juin 2021	Date de création	1 000,00 €	Prix de souscription de la part
2120	Terme statutaire	3 202 000 €	Capitalisation au prix de souscription
55	Nombre d'associés	900,00 €	Valeur de retrait de la part
3 202	Nombre de parts	0	Parts en attente de retrait
2 241 400 €	Capital social	-	Patrimoine
2 796 359 €	Capitaux propres	-	Nombre d'immeubles
3 071 680 €	Capitaux collectés	-	Produits de l'activité immobilière en 2021
0%	Ratio Dettes et autres Engagements	- 25 994 € (soit -8,12 € par part)	Résultat de l'exercice (calculé sur un nombre de parts corrigé)
		-	Revenu distribué 2021

En euros	Global		Par part	
Valeur comptable	2 796 359		873,32	
Valeur vénale / expertise	-		-	
Valeur de réalisation	2 796 359		873,32	
Valeur de reconstitution	3 107 066		970,35	



Résultat, revenu distribué, et report à nouveau
(en €/part)



Le patrimoine immobilier

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié exclusivement situé en Allemagne.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE investira, de manière directe ou indirecte, ses capitaux dans des actifs immobiliers à usage de bureaux, de logements, de résidences, de résidences gérées, d'hôtels, de locaux d'activités, etc. et de commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux, etc.).

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

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

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Il faut noter qu'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a la possibilité de détenir :

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

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

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE promeut des critères environnementaux ou sociaux et de gouvernance (ESG) mais il n'a pas pour objectif un investissement durable. Il pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union Européenne.

A ce sujet, 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 et sociales revêtent une importance primordiale. AEW a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement.

Enfin, la SCPI peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive 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 % du capital nominal jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- puis d'un plafond de 40 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale à compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 17/06/2021	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	-	3 071 680	3 071 680
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	- 697	- 697
- Commissions de souscription	-	- 248 630	- 248 630
- Achat d'immeubles	-	-	-
- Immo en cours	-	-	-
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	-	2 822 353	2 822 353

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 2 822 353 €.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale constitutive, AEW a néanmoins initié la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de la SCPI, de nature à positionner le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée. Un premier investissement est prévu sur l'exercice 2022.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Cette faculté n'a pas été utilisée durant l'exercice.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

100 %

■ Valeur de réalisation

Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :

- des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-baux, VEFA) ;
- par
- 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 il est de 0% à la clôture de l'exercice.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP 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, selon les méthodes exposées 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 autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE n'ayant pas encore procédé à l'acquisition de patrimoine, aucune expertise n'a été diligentée.

Il a été procédé à la détermination de trois valeurs:

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE de la vente de la totalité des actifs;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Cout historique des terrains et des constructions locatives	-
Valeur comptable nette	-
Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>)	-

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	-		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	2 796 359	2 796 359	2 796 359
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		-	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			-
- Commission de souscription théorique			310 707
TOTAL GLOBAL	2 796 359	2 796 359	3 107 066
NOMBRE DE PARTS	3 202	3 202	3 202
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	873,32	873,32	970,35

A la fin de l'exercice, la valeur de réalisation s'établit à 873,32 € par part. Aucun patrimoine n'étant expertisé, la valeur de réalisation est identique à la valeur comptable.

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2021 (1 000,00 €) est supérieur de 3% à la valeur de reconstitution par part (970,35 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2021 (900,00 €) est supérieure de 3% à la valeur de réalisation par part (873,32 €).

La Société de gestion a nommé la société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

Les résultats et la distribution

Lors de ce premier exercice de six mois, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a procédé à l'augmentation de son capital. Les produits de l'activité immobilière étant encore inexistant, et compte tenu des frais inhérents à la constitution de la société et des frais réglementaires, le résultat de l'exercice ressort à - 25 994 €.

Les capitaux en attente d'investissement sont habituellement placés sur des instruments financiers sans risque. Toutefois, dans un contexte de taux négatifs ou très faibles générateurs de charges, la collecte de l'exercice n'a pas été placée.

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire, soit 40 000 000 € doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit une collecte de 8 571 429 €, dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. Ainsi, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a souscrit une garantie bancaire dont le coût sur l'exercice est de 10 286 €.

Compte tenu des frais inhérents à la constitution de la société et des frais réglementaires (garantie bancaire, Dépositaire, Commissaire aux comptes), le résultat de l'exercice ressort à - 25 994 €, soit un résultat par part créée de -8,12 €.

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à - 25 994 €, soit - 8,12 € par part.

Une première distribution, constituée d'un prélèvement sur le compte de prime d'émission, est envisagée pour l'année 2022 et fait l'objet d'une résolution à l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2022.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après l'acquisition d'actifs générateurs de loyers.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités ⁽²⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽³⁾	Taux de distribution en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2021	1 000,00	-	-	1 000,00	-	-8,12

(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 pondérés 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^{er} janvier de la même année.

Le marché des parts

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a été créée le 17 juin 2021 par ses associés fondateurs. L'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 20 octobre 2021. Les capitaux collectés durant l'exercice représentent un montant de souscriptions net de 3,1 M€. Le prix de souscription a été fixé à 1 000 €, et le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites a été fixé à trois mois.

Suite à l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers le 19 octobre 2021, l'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 20 octobre 2021.

Le prix de souscription a été fixé à 1 000,00 € à compter du 20 octobre 2021. Il n'a pas été modifié durant l'exercice. Le délai de jouissance des nouvelles parts créées a été fixé à trois mois.

Sur l'exercice 2021, 3 202 parts ont été souscrites par 55 associés (y compris les associés fondateurs), soit une collecte brute de 3 071 680 €. Aucun retrait de parts n'ayant été enregistré, la collecte nette est également de 3 071 680 €.

Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 2 241 400 €, pour un plafond statutaire fixé à 40 000 000 €.

Le capital est réparti entre 55 associés, et est détenu à hauteur de 69% par des personnes physiques et de 31% par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts (associé fondateur personne morale) détient 30,7% du capital social.

Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 44 000 € (44 parts) au prix de souscription en vigueur.

Rappelons 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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 17 juin 2021		Capital initial 760 200,00 euros		Nominal de la part 700 euros		
En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
2021	2 241 400	3 071 680	3 202	55	248 630	1 000,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'exercice 2021 aucun associé n'a demandé à bénéficier du mécanisme de retrait.

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.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS ET DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2021	0	0,00%	-	-

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives	0	0
Immobilisations en cours	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION		
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0
Créances		
Locataires et comptes rattachés	0	0
Autres créances	8 529	8 529
Provisions pour dépréciation des créances	0	0
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	0	0
Fonds de remboursement	0	0
Autres disponibilités	3 092 620	3 092 620
TOTAL III	3 101 149	3 101 149
PASSIFS D'EXPLOITATION		
Provisions générales pour risques et charges	0	0
Dettes		
Dettes financières	0	0
Dettes d'exploitation	-283 789	-283 789
Dettes diverses	-21 000	-21 000
TOTAL IV	-304 789	-304 789
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL V	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	2 796 359	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		2 796 359

(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 2021

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
Capital		
Capital souscrit	2 241 400	2 241 400
Capital en cours de souscription	0	0
Primes d'émission et de fusion		
Primes d'émission et/ou de fusion	830 280	830 280
Primes d'émission en cours de souscription	0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-249 327	-249 327
Ecart de réévaluation		0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif		0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0	0
Réserves		0
Report à nouveau	0	0
Résultat en instance d'affectation	0	0
Résultat de l'exercice	-25 994	-25 994
Acomptes sur distribution	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	2 796 359	2 796 359

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS	
Produits de l'activité immobilière	0
TOTAL I : Produits immobiliers	0
CHARGES IMMOBILIERES	
Charges de l'activité immobilière	0
TOTAL II : Charges immobilières	0
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	0
Produits d'exploitation	
Reprise de provision d'exploitation	0
Transferts de charges d'exploitation	249 327
Reprises de provisions pour créances douteuses	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	249 327
Charges d'exploitation	
Commissions de la Société de gestion	-248 630
Charges d'exploitation de la société	-26 691
Diverses charges d'exploitation	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0
Dépréciation des créances douteuses	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-275 321
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-25 994

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021
Produits financiers	0
TOTAL I : Produits financiers	0
Charges financières	0
TOTAL II : Charges financières	0
Résultat financier C = (I-II)	0
Produits exceptionnels	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0
Charges exceptionnelles	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0
Résultat net (A+B+C+D)	-25 994



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014 - 03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors-bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a été immatriculée en date du 1^{er} juillet 2021.

La Société a obtenu l'agrément de l'AMF en date du 19 octobre 2021, et a ouvert les souscriptions au public à compter du 20 octobre 2021. Les souscriptions totales enregistrées à la fin du premier exercice social de la Société s'élèvent à 3 072 K€, correspondant à 3 202 parts sociales en circulation au 31 décembre 2021.

Une caution bancaire a été prise auprès de la banque Palatine pour un montant maximum de 8,6 M€, avec une date d'effet au 20 octobre 2021.

Le premier exercice de la SCPI a une durée exceptionnelle de 6 mois, recouvrant la période du 01/07/2021 au 31/12/2021.

INFORMATIONS SUR LES RÉGLES 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.

Cet exercice étant le premier exercice social, aucune comparaison n'est possible.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement économique complexe toujours affecté par la crise sanitaire mondiale.

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 au 31 décembre 2021 un montant de 249 327 euros sur la prime d'émission correspondant aux commissions de souscription et aux frais de constitution comptabilisés sur l'exercice.

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.

— **La méthode d'estimation par actualisation des cashflows** : qui peut être appliquée pour les centres commerciaux.

La société ne détient aucun immeuble au 31 décembre 2021.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION 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.

La société ne détient aucune participation au 31 décembre 2021.

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'Etat du Patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

En l'espèce, aucun retraitement n'a été opéré sur les valeurs estimées au 31 décembre 2021.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission :

Les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Capital souscrit :

Le montant des fonds souscrits (hors prime d'émission) au 31 décembre 2021 qui s'élève à 2 241 K€, n'est pas supérieur à 40 000 000€, 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.

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.

La société ne détient aucun immeuble au 31 décembre 2021.

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 entretiens 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 2021, aucune provision pour gros entretien n'a été comptabilisée.

Les frais de prospection de capitaux s'élèvent à 248 630 euros : il s'agit de la rémunération de la Société de gestion fixée à 10% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Les frais de gestion facturés par la Société de gestion locative s'élèvent à 6% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

Au 31 décembre 2021, aucun frais de gestion n'a été comptabilisé.

Provision pour risques et charges :

Les provisions pour risques et charges sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SCPI par une sortie de ressources.

Au 31 décembre 2021, 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 justificatifs, s'élève à 148,50 euros sur l'exercice.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Une garantie bancaire d'un montant de 8 571 429 €, approuvée par l'AMF a été délivrée le 5 juillet 2021 par la Banque Palatine, avec prise d'effet le 20 octobre 2021.

Elle représente 15% du capital maximum statutaire majoré de la prime d'émission à l'exclusion des souscriptions des fondateurs.

ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE poursuit sa collecte sur le 1^{er} semestre 2022, et devrait opérer la levée du cautionnement bancaire d'ici le 30 juin 2022. L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de

l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	0	0	0	0
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

ACTIFS IMMOBILISÉS

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0			0
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	0	0	0	0
Total	0	0	0	0

IMMOBILISATIONS EN COURS

au 31 décembre 2021

	début d'exercice 2020	ACQUISITIONS	CESSIONS	fin d'exercice 2021
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres				
TOTAL	0	0	0	0

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Clôture au au 31 décembre 2021

	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	-	-
TOTAL	-	-

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	Dettes	31/12/2021
Créances locataires	0	Emprunt	0
Charges locatives	0	Intérêts courus sur emprunt	0
Charges contractuelles	0	Dépôts reçus	0
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	0	DETTES FINANCIÈRES	0
Créances fiscales	8 529	Locataires créditeurs	0
Fournisseurs débiteurs	0	Provisions charges locatives	0
Syndics	0	Gérants	0
Autres débiteurs	0	Fournisseurs	283 789
		Dettes fiscales	0
AUTRES CRÉANCES	8 529	DETTES D'EXPLOITATION	283 789
Provisions pour locataires douteux	0	Autres dettes d'exploitation	0
		Associés	21 000
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	0	DETTES DIVERSES	21 000
TOTAL GÉNÉRAL	8 529	TOTAL GÉNÉRAL	304 789

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

Provisions	Au 17/06/2021	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros Entretien	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

au 31 décembre 2021

Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2021
Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 17/06/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 17/06/2021	
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021
Charges immobilières non récupérables	
Impôts & taxes non récupérables	-
Solde de charges de reddition	-
Charges sur locaux vacants	-
Travaux - Remise en état	-
Charges non récupérables	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Dotations pour créances douteuses	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	-
charges immobilières récupérables	
Impôts & taxes diverses	-
Charges immobilières refacturables	-
Autres charges refacturables	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	-
Charges d'exploitation	
Honoraires Commissaires aux comptes	4 000
Honoraires Notaires	0
Honoraires Dépositaire	3 500
Honoraires de commercialisation	-
Cotisations	-
Frais d'acquisition des immeubles	-
Frais de cession des immeubles	-
Autres frais	19 191
Contribution Economique Territoriale	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	26 691
Diverses charges d'exploitation	
Indemnisation du Conseil de surveillance	-
Charges diverses	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-
Commissions versées à la Société de gestion	
Commissions Gestion Immobilière	-
Commissions sur arbitrages	-
Commissions de souscription	248 630
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	248 630

DECOMPOSITION DES EMPRUNTS

clôture au 31 décembre 2021

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2021
Emprunts immobiliers	-
Autres emprunts	-
Total	-

FINANCEMENT 2021

Au 31.12.2021 :

Montant de la dette totale	0 €
Montant tiré au 31.12.2021	0 €
Intérêts sur tirage	0 €
Commissions de non-utilisation	0 €
Etalement du CAP	0 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	0 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	NA
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	0	0
Caution solidaire reçue de la banque PALATINE	8 571 429	0

Les autres informations

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DU PREMIER EXERCICE

	2021	% du total des revenus
Revenus		
- Recettes locatives brutes	0,00	0,00%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%
- Produits divers	77,87	100,00%
TOTAL	77,87	100,00%
Charges		
- Commissions de gestion	77,65	99,72%
- Autres frais de gestion	8,34	10,71%
- Entretien du patrimoine	0,00	0,00%
- Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	85,98	110,43%
AMORTISSEMENTS NETS		
Patrimoine	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES		
Pour travaux	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	85,98	110,43%
RESULTAT COURANT	-8,12	-10,42%
- Variation du report à nouveau	-8,12	-10,42%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2021, la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 collaborateurs.

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

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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 baux, 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 baux. 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	= -11%
----------------------------	--------

Levier selon Méthode Engagement	= 100%
---------------------------------	--------

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

Expert en Evaluation
BNP VALUATION FRANCE

Responsabilité à hauteur de **25 M€ maximum**

INFORMATIONS REQUISES PAR LE REGLEMENT UE 2019/2088 (« DISCLOSURE »)

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE promeut des critères environnementaux ou sociaux et de gouvernance (ESG) mais il n'a pas pour objectif un investissement durable. Il pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union Européenne.

Intégration de facteurs ESG lors des investissements

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré « due diligence » et en phase « due diligence ».

En phase pré « due diligence », sont évaluées les principales caractéristiques juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères.

Cette grille est incorporée dans la note d'investissement pour la totalité des actifs.

La phase de « due diligence » vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évaluées la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Elle permet d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour les actifs existants appartenant à la catégorie « best in progress ».

La stratégie de ce fonds prévoit aussi la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie « best in class ». Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

Lors des « due diligence » d'acquisition les audits qui sont réalisés pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants :

- 1 Un audit technique
- 2 Un audit énergétique
- 3 Un audit environnemental
- 4 Un audit ESG

Ces audits sont réalisés systématiquement pour la totalité des actifs du fonds.

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelle des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

INFORMATIONS REQUISES PAR LE REGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Au 31 décembre 2021, les investissements sous-jacents à AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en

matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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 de AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son premier rapport sur la gestion de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

La SCPI a été créée le 17 juin 2021 et ouverte à la souscription à compter du 20 octobre 2021.

Le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner l'activité de notre SCPI, et notamment la collecte de capitaux et les investissements étudiés. Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence) et en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni les 13 décembre 2021 et 31 mars 2022 en mode mixte (distanciel et présentiel).

Cette dernière réunion avait pour objet d'examiner les projets de comptes annuels au 31 décembre 2021 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale. Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre 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.

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie allemande se sont redressés durant l'année 2021, portés par la solidité de l'industrie manufacturière et de la construction. Le PIB est ainsi passé de -4,9% en 2020 à +2,7% en 2021.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Selon les prévisions de la Banque de France établies en mars 2022, la croissance du PIB en moyenne annuelle devrait atteindre 3,4 % en 2022 dans le scénario conventionnel, et 2,8 %, dans un scénario dégradé.

Si les qualités intrinsèques du support SCPI ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique mondiale, et nous impose de rester prudents.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences même inédites et les fortes variations momentanées qui peuvent en être la conséquence.

COLLECTE DE CAPITAUX

A l'échelon national, la collecte des SCPI d'immobilier d'entreprise a retrouvé un niveau élevé après une année 2020 de contraction, toutes proportions gardées (5,9 Mds€), due à la pandémie. Avec une collecte nette de 7,4 Mds€, l'année 2021 enregistre la 2^{ème} plus forte collecte de l'histoire des SCPI (après le record de 2019 à 8,6 Mds€).

Sur un peu plus de deux mois, notre SCPI a collecté 2 116 000 € auprès de 46 associés, portant le capital social de la société de 760 200 € à 2 241 400 €.

Si la souscription a été ouverte aux clients directs à la fin du mois d'octobre, la commercialisation en réseaux bancaires a démarré fin novembre 2021 et au premier trimestre 2022 en fonction des réseaux.

Au 31 décembre 2021, si l'on intègre les capitaux apportés par les fondateurs lors de la constitution de la SCPI, le nombre total de parts émises est de 3 202, soit des capitaux collectés de 3 071 680 €.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2021 à 248 630 €.

INVESTISSEMENTS

Le premier investissement devrait être concrétisé en 2022. En liaison avec la collecte et les capacités d'endettement de notre SCPI, la Société de gestion a d'ores et déjà initié des recherches.

Le Conseil de surveillance sera très attentif aux dossiers d'investissement, et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Pour son premier exercice social, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dégage une perte de 25 994 €, imputable aux frais de constitution de la société (garantie bancaire de 10 286 € notamment) et à l'absence de revenus financiers, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés encore très faibles générateurs de charges.

Des revenus fonciers ne pourront être distribués à chaque associé qu'après un premier investissement immobilier. Toutefois, en dehors de tout investissement, une première distribution sera effectuée en 2022. Elle prendra la forme d'un prélèvement sur le compte de prime d'émission, et s'élèvera à un montant maximum de 30 euros par part. Les modalités de versement aux associés, explicitées dans la 8^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire, seront fonction de leurs dates de souscriptions.

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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 engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Claire RINGWALD
Présidente du Conseil de surveillance



Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 de 6 mois clos le 31 décembre 2021, 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 1er juillet 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Paris La Défense,
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé**

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2021

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale de la société AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'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 estimé 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 A 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.214-06 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ SOUMISES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION AEW :

Conformément à l'article 18 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la Société de Gestion AEW les rémunérations suivantes :

- Une **commission de souscription**, fixée à 10% hors taxes (soit 12% 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 (soit 10,50% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
 - à hauteur de 1,25% hors taxes (soit 1,50% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de souscription de €.248 630. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

- Une **commission de gestion**, fixée à 6% hors taxes (soit 7,20% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés par la S.C.P.I. (ou par ses filiales le cas échéant).

Au titre de l'exercice 2021, aucune commission de gestion n'a été comptabilisée.

- Une **commission d'acquisition d'actifs immobiliers**, fixée à 2% hors taxes (soit 2,40% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition droits et frais inclus.

Au titre de l'exercice 2021, aucune commission d'acquisition d'actifs immobiliers n'a été comptabilisée.

- Une **commission de cession d'actifs immobiliers**, fixée à 1% hors taxes (soit 1,20% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du prix de cession net vendeur.

Au titre de l'exercice 2021, aucune commission de cession d'actifs immobiliers n'a été comptabilisée.

- Une **commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** sur le patrimoine de la S.C.P.I., ou de ses filiales le cas échéant, fixée à 1% hors taxes (soit 1,20% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux immobilisables.

Au titre de l'exercice 2021, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux n'a été comptabilisée.

- Une **commission de cession de parts**, fixée comme suit :
 - lors d'un 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) ;
 - lors d'un 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 commission est sans impact sur les comptes de votre S.C.P.I.

Paris La Défense,
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

L'Assemblée Générale Ordinaire

du 16 juin 2022

ORDRE DU JOUR

- 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 2021
- 2 Affectation du résultat
- 3 Imputation du report à nouveau négatif sur le compte de 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 Approbation de la valeur comptable
- 6 Présentation de la valeur de réalisation
- 7 Présentation de la valeur de reconstitution
- 8 Distribution de prime d'émission
- 9 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2021
- 10 Quitus à donner à la Société de gestion
- 11 Pouvoirs en vue des formalités

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les 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 2021 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'une perte de 25 994,21 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à - 25 994,21 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale constate que le report à nouveau s'élève à - 25 994,21 euros après affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et décide d'apurer en totalité ledit report à nouveau par prélèvement sur le compte prime d'émission qui est ramené de 580 953,36€ à 554 959,15€.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale 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 approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 2 796 359 euros, soit 873,32 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle de la valeur de réalisation, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 2 796 359 euros, soit 873,32 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion et qui ressort à 3 107 066 euros, soit 970,35 euros pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder à la distribution d'ici au 31 janvier 2023 d'un montant de 30 euros maximum par part, prélevé sur le compte prime d'émission.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette distribution sera mise en paiement en trois fois selon les modalités suivantes :

- Première distribution courant juillet 2022 sur la base des parts existantes au 31 mars 2022.
- Seconde distribution courant octobre 2022 sur la base des parts existantes au 30 juin 2022.
- Troisième distribution courant janvier 2023 sur la base des parts existantes au 30 septembre 2022.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2021 à la somme de 2 241 400 euros.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Onzième 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.



AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
901 025 742 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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



Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
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 »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:



Profil Design - Crédits photos : Axel Schimies
Les photos présentées sont celles d'investissements en Allemagne réalisés par des SCPI gérées par AEW.
Elles ne préjugent pas des investissements futurs d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE et sont données à titre d'exemples