

SCPI

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



SCPI DIVERSIFIEE ALLEMAGNE
A CAPITAL VARIABLE

3^e
TRIMESTRE 2022

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022

L'essentiel au 30/09/2022

3 353 associés
106 790 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 000,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
900,00 €/part

CAPITALISATION
106 790 000 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2022
30,00 €/part

(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

30,00 €/part
(Après fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL
2022

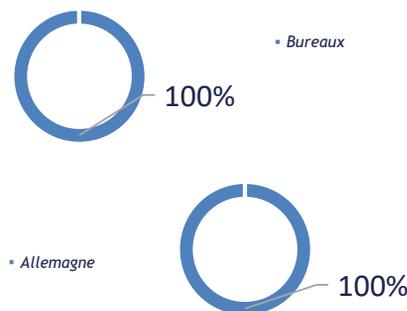
3,00%
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER
99,82% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 77%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 23%



Actualités du trimestre

L'économie Allemande se trouve de plus en plus affectée par la crise énergétique qui touche l'ensemble de l'Europe et doit, depuis l'arrêt de livraison de gaz russe, s'approvisionner ailleurs à des prix beaucoup plus élevés (55% dépendance avant la guerre en Ukraine). Le FMI voit ainsi la première économie européenne basculer dans la récession en 2023 (-0,3%).

Néanmoins, à la fin du 3^{ème} trimestre, les valeurs locatives des meilleurs emplacements (dits « prime ») de commerces restent stables sur un an, maintenues par la concurrence croissante du secteur, et celles des bureaux continuent d'augmenter sur cette même période (Berlin +8%, Düsseldorf +5%, Francfort +1%, Hambourg +2% et Munich +9%) avec un taux de vacance moyen à 5,74%. Quant à la logistique, les loyers prime devraient augmenter en moyenne de 8% d'ici 2026, stimulés par le e-commerce.

D'une manière générale, suite à la forte hausse des taux souverains allemands, les taux de rendements prime des différentes typologies d'actifs se sont décompressés par rapport au début d'année, avoisinant 3% pour les bureaux et 3,4% pour la logistique.

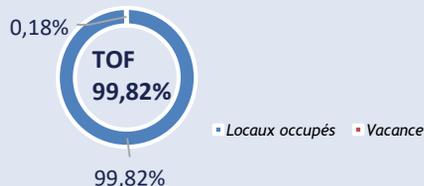
Durant le 3^{ème} trimestre, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a réalisé ses premiers investissements dans un immeuble de bureau récemment rénové situé à Düsseldorf pour un montant de 15,5 M€, et dans une SCI détenant 2 immeubles de bureaux situés à Cologne et Brême (la valeur vénale des actifs s'établit à environ 80 M€) pour 4,6 M€. Ils devraient être complétés, durant le 4^{ème} trimestre, par l'acquisition de 4 parcs commerciaux situés dans le sud de l'Allemagne, et 2 immeubles de bureaux à Hambourg et Cologne.

Depuis le 19 septembre 2022, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Pour plus de détails, veuillez vous reporter au point « INTRODUCTION / III / 1. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

Evolution du patrimoine

● Taux d'occupation financier

3^e trimestre 2022



● Investissements

Cologne et Brême - 2 immeubles de bureaux (surface totale 17 700 m²) - acquisition via une SCI - La quote-part d'AEW Diversification Allemagne s'élève à 5,13% - 4,6 M€ (juillet 2022)

Düsseldorf - 4 201 m² de bureaux - 15,4 M€ (septembre 2022)

● Taux d'occupation physique

100,00%
Surface totale du patrimoine : 5 108 m²
Surfaces vacantes : 0 m²

● Mouvements locatifs

Néant

● Taux d'encaissement des loyers

83,91%
(3^{ème} trimestre 2022 - calculé mi-octobre 2022)
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêtée fixée au 15^e 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.

Evolution du capital

	2 ^e semestre 2021	1 ^{er} semestre 2022	3 ^e trimestre 2022
Nombre d'associés	55	2 381	3 353
Nombre de parts	3 202	76 284	106 790
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	2 116	73 082	30 506
Souscriptions compensées par des retraits	0	0	0
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	2 241 400	53 398 800	74 753 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	3 071 680	76 153 680	106 659 680

Revenus distribués

	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	28/07/2022	28/10/2022
Acompte par part ⁽¹⁾	10,00 €	10,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	10,00 €	10,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	10,00 €	10,00 €

Pour rappel, une distribution de 30 € maximum par part, prélevée sur le compte prime d'émission, est mise en paiement en trois fois selon les modalités suivantes :

- Première distribution de 10 € par part le 28 juillet 2022 sur la base des parts existantes au 31 mars 2022.
- Seconde distribution de 10 € par part le 28 octobre 2022 sur la base des parts existantes au 30 juin 2022.
- Troisième distribution fin janvier 2023 sur la base des parts existantes au 30 septembre 2022.

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

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère 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%.

Indicateurs de performance

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	1 000,00 €
Prix de la part au 30/09/2022	1 000,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2021	-
Taux de distribution 2022 (prévision)	3,00%

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

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 n°21-15 en date du 19/10/2021.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros

Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

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