SCPI AEW Diversification Allemagne

Investissez indirectement dans l'immobilier Allemand

LA BANQUE POSTALE
Citoyenne

Document non contractuel – comportant 7 pages.
Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

AEW Diversification Allemagne

Facteurs de risque

(Extraits Note d'Information et Statuts)
Les investisseurs sont invités à lire attentivement la section facteurs de risques dans la Note d'information/Statuts pour plus de précisions. La SCPI AEW Diversification Allemagne est notamment exposée aux risques suivants :

Risque de perte en capital :

La SCPI AEW Diversification Allemagne ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

Risque du marché immobilier :

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Risque de durabilité :

Cette SCPI est sujette à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée ci-dessous afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion à la rubrique AEW « Nos engagements ESG ».

BUREAUX - Brême / Allemagne. Exemple d'investissement d'un autre fonds géré par AEW qui ne présage pas des investissements futurs –Crédit photo : Axel Schmies .

Risque lié à la liquidité :

C'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts qui dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande.

Risque lié au recours à l'endettement de la SCPI :

Ce qui peut notamment augmenter un risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.

Risque de contrepartie :

Ce sont, par exemple, les risques locatifs, à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire (.../...). Ce peut être aussi le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie

Risque de gestion discrétionnaire :

C'est la gestion mise en place dans le cadre de la SCPI qui repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers par la société de gestion. De ce fait, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

AEW Diversification Allemagne

Investissez indirectement dans l'immobilier allemand

La SCPI AEW Diversification Allemagne vous permet de **diversifier** votre patrimoine dans l'immobilier allemand et de **percevoir potentiellement un complément de revenus**.

Investir en Allemagne, une économie attractive*

- 1ère économie européenne et 4ème mondiale
- Croissance soutenue et chômage au plus bas
- Un dynamisme économique multipolaire, réparti autour de 7 grandes métropoles (Big Seven)
- Des mesures de soutien à l'économie en réponse à la Covid-19

*Source : département recherche et stratégie AEW au 31/12/2021

Un investissement accessible

Dès 5 000 €, vous accédez au marché de l'immobilier d'entreprise généralement réservé aux institutionnels.

BUREAUX - Cologne / Allemagne. Exemple d'investissement d'un autre fonds géré par AEW qui ne présage pas des investissements futurs. Crédit photo Jürgen Schmidt, Fotographie.

Des revenus potentiels

- En fonction des conditions de locations des immeubles, de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, travaux...), vous seront versés des revenus trimestriels potentiels.
- Une fiscalité des revenus locatifs spécifique (convention fiscale franco-allemande) est appliquée sur ces revenus.

AEW Diversification Allemagne

Un portefeuille diversifié

Une répartition du portefeuille sur les principaux marchés immobiliers allemands : bureaux, logements, résidences, résidences gérées, hôtels, locaux d'activités, etc. et commerces de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, parcs d'activités commerciales, centres commerciaux, ...)

Bureau* : De par la structure décentralisée de l'économie allemande, le marché de bureau est composé de grands pôles tertiaires régionaux, alimentés par une demande tant locale qu'internationale. Le rythme de développement est maîtrisé avec des taux de vacance sensiblement en baisse depuis une décennie.

Commerce* : Les enseignes allemandes de premier plan axées sur l'alimentaire s'engagent habituellement sur la base de baux longs, qui permettent de s'assurer des rendements stables.

Logistique/Parc d'activités* : La demande locative reste très soutenue sur ces classes d'actifs. Le secteur industriel et le commerce électronique en sont les principaux moteurs.

Résidentiel géré* : Une demande croissante de logements et de lieux de vie « gérés » dans les villes principales ; l'Allemagne étant déjà le plus grand marché résidentiel d'Europe

LOGISTIQUE - Berlin / Allemagne. Exemple d'investissement d'un autre fonds géré par AEW qui ne présage pas des investissements futurs. Crédit-photo : Carsten Brügman.

Des localisations établies

- En périphéries des grandes conurbations (big Seven) ou au centre des villes secondaires, du moment qu'il s'agit d'une bonne localisation
- Dans des environnements économiquement attractifs et bien desservis par les moyens de transport

Des critères d'investissement

- Stratégie rigoureuse et sélective de professionnels de l'immobilier
- Qualité de signature des locataires, avec des baux longs recherchés
- Potentiel locatif recherché
- Taux d'occupation optimaux

Une gestion ESG

Bien que la SCPI ne bénéficie pas de label ESG, le processus d'investissement inclut une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG).

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

La stratégie 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.

* Source : département recherche et stratégie AEW au 31/12/2021

AEW Diversification Allemagne

AEW Diversification Allemagne : En bref

Indicateur de risque (octobre 2021) :

1 2 3 **4** 5 6 7

Risque plus faible ⟷ Risque plus élevé

Répartition géographique :

100 % Allemagne

Expérience du gestionnaire :

+ de 35 ans d'expérience dans la gestion d'actifs immobiliers

Une durée minimum de placement recommandée

10 ans

BUREAUX - Ismaning / Allemagne. Exemple d'investissement d'un autre fonds géré par AEW qui ne présage pas des investissements futurs. Crédit photo : Kerstin Leicht .

L'expertise allemande AEW :

- 3 bureaux : Düsseldorf, Francfort et Munich
- 49 collaborateurs (recherche, gestion, investissement, ...)

Une fiscalité spécifique

Focus sur la fiscalité des revenus fonciers de source allemande

En vertu de la législation fiscale française (article 4 A du CGI), les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont imposables sur leurs revenus mondiaux. Ainsi, l'associé résident fiscal français d'une SCPI française donnant en location des biens immobiliers situés exclusivement en Allemagne est imposable en France à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux à raison des revenus fonciers de source allemande.

En vertu de la législation fiscale allemande, les SCPI françaises qui donnent en location des biens immobiliers situés en Allemagne sont soumises à une taxe locale au taux de 15,825% sur leurs revenus de source allemande.
La convention fiscale franco-allemande prévoit, quant à elle, que les revenus provenant de biens immobiliers sont imposables en Allemagne lorsque le bien immobilier est situé en Allemagne (article 3) mais également en France (article 20).

Cette double imposition en Allemagne et en France est cependant neutralisée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français correspondant à ces revenus (article 20 §2 a) bb).
Ainsi, les revenus fonciers issus d'une SCPI investissant en Allemagne sont imposables en Allemagne et en France(2) mais ouvrent droit, en France, à un crédit d'impôt égal au montant(3) de l'impôt français.
En outre, les revenus de source étrangère qui ouvrent droit, en application d'une convention fiscale internationale, à un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux(4).

(1) Une déclaration n°2072 doit être déposée par la SCPI
(2) La déclaration des résultats de la SCPI doit être effectuée sur le formulaire n°2072 et la déclaration des revenus fonciers de source allemande doit être effectuée sur les formulaires n°2044, n°2042 et n°2047.
(3) La déclaration du crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français doit être effectuée sur les formulaires n°2047, n°2042 et n°2042 C.
(4) BOI-IR-PAS-40 n°40, 15-05-2018

AEW Diversification Allemagne

Principales caractéristiques

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Prix de souscription	1 000 € par part (frais inclus)
Minimum de souscription Initiale	5 parts
Minimum de souscription ultérieure	1 part
Délai de jouissance	1er jour du troisième mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée*
Revenus potentiels	Selon une périodicité trimestrielle**
Fiscalité applicable	Régime des revenus fonciers (régimes des revenus financiers et des plus-values immobilières accessoirement)

* délai courant à compter de la validation de la souscription par AEW
** sous réserve de validation de l'assemblée générale

Frais supportés directement par le client

Commission de souscription	12,00% TTC* (prime d'émission incluse dont 6% rétrocédés au distributeur)
Commission de mutation de parts (Redevable : acquéreur de parts)	- Avec intervention de la société de gestion (en cas de suspension de la variabilité du capital et de retour au marché des parts) : 4,5% TTC* sur le montant de la transaction - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : somme forfaitaire de 180 € TTC* Auxquels s'ajoutent 3% de droits d'enregistrement

Frais supportés par la SCPI

Commission de gestion annuelle	6,00% hors taxes (soit 7,20% TTC*) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés pour les actifs détenus de manière directe et indirecte
Commission d'acquisition sur les actifs immobiliers	2,00% hors taxes (soit 2,40% TTC*) du prix d'acquisition droits et frais inclus. Cette rémunération est perçue au fur et à mesure des décaissements (notamment dans le cadre des VEFA)
Commission de cession sur les actifs immobiliers	1,00% HT (soit 1,20% TTC*) du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers. Cette rémunération est perçue à réception des fonds par la SCPI
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier	1,00% HT (soit 1,2% TTC*) du montant des travaux immobilisables

* TTC avec TVA au taux actuel de 20 % perçus par la Société de gestion AEW .

Pour plus d'informations :

Par messagerie 7j/7 224h/24
labanquepostale.fr
ou application La Banque Postale

Vous préférez téléphoner
3639 Service 0,15 € / min + prix appel

Dans votre bureau de poste

Suivez-nous également sur

LA BANQUE POSTALE Citoyenne

INFORMATIONS CONSOMMATEURS

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les informations contenues dans le présent document ne sauraient se substituer à l'exhaustivité de la documentation réglementaire de la SCPI.

La Note d'information/ Statuts, le Document d'Informations Clés (DIC), le dernier bulletin semestriel d'information, le dernier rapport annuel et la notice sur la Protection des Données Personnelles vous sont remis avant toute souscription. Ces documents sont aussi disponibles gratuitement sur simple demande auprès de votre conseiller.

Par ailleurs, La Banque Postale ne saurait être tenue responsable de toute décision d'investissement prise ou non, sur la seule base des informations contenues dans ce document. En effet, tout investissement comporte des inconvénients et des avantages qu'il convient d'apprécier en fonction du profil personnalisé et étudié de chaque investisseur (rendement souhaité, risques pouvant être supportés…).

L'investissement en parts de SCPI ne présente ni garantie du capital ni garantie de rendement. Les possibilités de sorties anticipées sont très limitées et aléatoires. **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.**

La souscription des parts de cette SCPI n'est pas permise aux ressortissants des Etats-Unis d'Amérique ou "U.S. Persons" tels que définis dans la Note d'information/Statuts.

L'attention des investisseurs est attirée sur les liens capitalistiques existants entre les entités composant le Groupe La Banque Postale.

La SCPI n'a pas de label ISR mais le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG décrit dans le document : Politique d'intégration du Risque de durabilité – AEW disponible sur le site AEW, cliquez ici

AEW Diversification Allemagne : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable. Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // 901 025 742 RCS Paris. Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n°21-15 en date du 19/10/2021 disponible sur www.aewpatrimoine.com

AEW - S.A S au capital de 828 510 €. 22 rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris // RCS PARIS 329 255 046. Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-07000043 du 10/07/2007. Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE. Téléphone : 01.78.40.33.03 www.aewpatrimoine.com

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : reclamation@eu.aew.com, par courrier : AEW - Service réclamation - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 PARIS Cedex 8 ou par téléphone : 01 78 40 33 03.

LA BANQUE POSTALE - S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance. Capital social 6 585 350 218 €. 115 rue de Sèvres, 75275 Paris CEDEX 06. RCS Paris n°421 100 645. ORIAS n°07 023 424.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.