

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Investissez
indirectement
**dans l'immobilier
allemand**
et diversifiez votre
patrimoine

SCPI à capital variable



REPUBLIQUE FRANÇAISE

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

PROFILS DE RISQUES

LE RISQUE DE PERTE EN CAPITAL : la SCPI AEW Diversification Allemagne (la « SCPI ») 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.

LE RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

LE RISQUE DE MARCHÉ (RISQUE 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.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, la SCPI investit dans des immeubles 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.). **Ces investissements sont situés en Allemagne.**

LE 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.**

La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

D'une façon générale, **il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.**

Dans la mesure où la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

LE RISQUE LIÉ AU CRÉDIT : le financement bancaire le cas échéant souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est autorisé dans la limite d'un plafond de 40 % des capitaux collectés (en ce compris la prime d'émission) 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'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement*, est fixé à 200 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute*, est fixé à 250 %.

* La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximums à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute et fondées sur l'endettement maximum autorisé

par l'Assemblée Générale de la SCPI. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale de la SCPI. La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R.214-93 du Code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

LE RISQUE DE CONTREPARTIE : c'est-à-dire 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, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

LE RISQUE DE DURABILITÉ : ce FIA est sujet 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 « Nos engagements ESG ».

LE RISQUE LIÉ À LA SOUSCRIPTION À CRÉDIT : comme pour l'investissement immobilier en direct, vous pouvez financer l'achat de vos parts de SCPI par l'emprunt. Vous pouvez, sous certaines conditions, déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt. À noter que le recours à l'emprunt doit être envisagé en intégrant les caractéristiques propres à ce mode de financement. Le recours à l'emprunt doit toutefois faire l'objet d'une analyse de votre situation personnelle et de votre projet. La baisse de la valeur des parts ou du revenu perçu ne vous décharge pas de l'obligation de remboursement de l'emprunt souscrit et des intérêts afférents, ce qui peut vous conduire à faire face aux obligations du crédit par vos autres revenus et/ ou votre épargne. Il est rappelé que **le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la période d'investissement**. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement de vos parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente de ces parts, ce qui pourrait entraîner une perte de capital et la déductibilité des intérêts de l'emprunt au titre des exercices antérieurs. **À terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'était pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, vous devriez payer la différence.**

Investissez indirectement dans l'immobilier allemand avec la SCPI

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



UNE DIVERSIFICATION DE VOTRE PATRIMOINE DÈS 5 000 € ⁽¹⁾

En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée minimum d'investissement de dix ans, diversifiez vos placements et constituez-vous un capital en investissant dans l'immobilier d'entreprise, une classe d'actifs incontournable dans la gestion de patrimoine.

(1) 5 000 € soit 5 parts à 1000 € : minimum de souscription



UN INVESTISSEMENT SIMPLIFIÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Accédez au marché de l'immobilier d'entreprise. L'achat d'un immeuble de bureaux ou un commerce étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers d'investir indirectement, dans ce secteur, pour un montant limité.



DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS NOTAMMENT EN VUE DE LA RETRAITE

Percevez chaque trimestre des revenus potentiels complémentaires susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine.

La SCPI est un placement qui doit s'envisager sur le long terme (dix ans au minimum) pour bénéficier de ses atouts ; cette durée de placement tient aux caractéristiques de l'immobilier d'entreprise et à ses cycles conjoncturels, liés à la croissance économique.



AUCUN SOUCI DE GESTION, EN CONTREPARTIE DE FRAIS

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier, les investissements et la gestion du patrimoine sont réalisés, **en contrepartie d'une commission de gestion**, par la société de gestion AEW qui bénéficie de plus de 35 ans d'expérience.

Photo : bureaux - Dortmund / Allemagne - Crédit : Kerstin Leicht

Photos : exemples d'investissements d'autres fonds gérés par AEW qui ne présagent pas des investissements futurs

Photos : exemples d'investissements d'autres fonds gérés par AEW qui ne présagent pas des investissements futurs

INVESTIR EN ALLEMAGNE

Une économie attractive

1^{re} économie européenne,
4^e mondiale

- Croissance soutenue et chômage demeurant 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



L'expertise allemande AEW

- **3 bureaux** : Düsseldorf, Francfort et Munich
- **49 collaborateurs** (recherche, gestion, investissement, ...)
- **4,6 MDS€** d'actifs sous gestion

Source : AEW au 31/12/2021



Crédit : Carsten Brüggmann



Crédit : Carsten Brüggmann



Crédit : Kerstin Leicht

Une stratégie diversifiée 100% allemande — AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Portefeuille diversifié

Une répartition des risques 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, retail park, centres commerciaux, etc.)



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.



Logistique / Parc d'Activité

La demande locative reste très soutenue pour ces classes d'actifs. Le secteur industriel et le commerce électronique en sont les principaux moteurs.



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.



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

Des localisations établies

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

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

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 récompensée par le label ISR

Le processus d'investissement et de gestion intègre une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG). Elle consiste à évaluer la performance ESG des actifs et à élaborer un plan d'amélioration pour les actifs appartenant à la catégorie « best in progress ».

La stratégie prévoit également 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.

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision.

Label ISR : processus d'investissement et de gestion

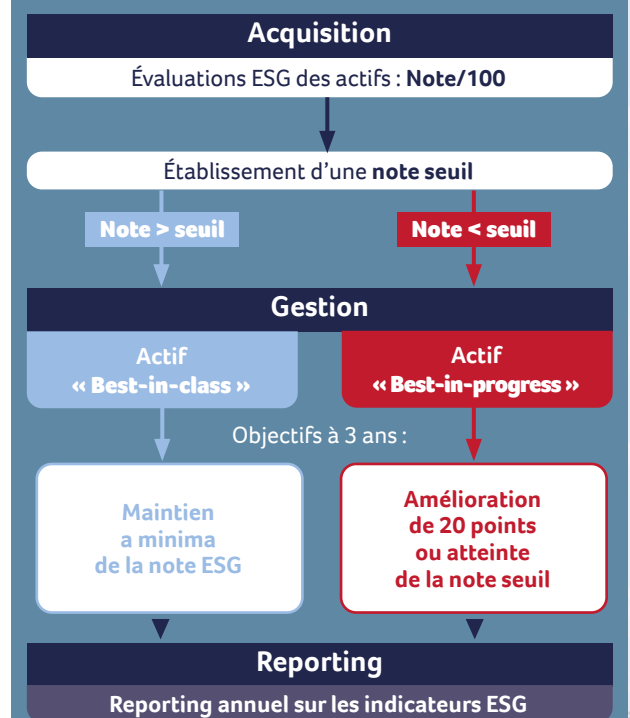


Photo : bureaux - Berlin / Allemagne - Crédit : Carsten Brüggmann

Photos : exemples d'investissements d'autres fonds gérés par AEW qui ne présagent pas des investissements futurs

Photos : exemples d'investissements d'autres fonds gérés par AEW qui ne présagent pas des investissements futurs

Focus sur la fiscalité des revenus fonciers de source allemande

Bénéficiez potentiellement, d'une fiscalité privilégiée sur les revenus fonciers de source allemande.

En vertu du droit fiscal allemand, la SCPI sera soumise à l'impôt sur les sociétés allemand au taux de 15,825% sur les revenus locatifs issus des biens immobiliers situés en Allemagne.

D'après les règles du droit fiscal français, les associés personnes physiques de la SCPI seront imposables en France à raison des revenus locatifs de source allemande perçus par la SCPI.

La convention fiscale franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015 prévoit que les revenus provenant de biens immobiliers sont imposables en Allemagne lorsque le bien immobilier est situé en Allemagne (article 3). La double imposition est éliminée par l'article 20(2) de cette même convention qui prévoit que les revenus immobiliers de source allemande imposables en Allemagne conformément à la convention sont également imposables en France lorsqu'ils reviennent à un résident fiscal français mais ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Ainsi, les revenus fonciers issus d'une SCPI investissant en Allemagne sont imposables en France, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% et le cas échéant à de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus mais ils ouvrent droit à des crédits d'impôt correspondant à ces différentes impositions.

Cette méthode d'élimination de la double imposition conduit en pratique à une exonération du revenu foncier de source allemande qui n'est finalement pris en compte que pour calculer le taux d'imposition applicable aux autres revenus de l'associé, ce qui impacte relativement peu sa fiscalité globale.

Les revenus fonciers de source allemande imposables en France et donnant lieu à crédit d'impôt sont déterminés selon les mêmes règles que les revenus fonciers de source française. A ce titre, l'impôt allemand n'est pas déductible du revenu imposable en France.



BUREAUX - Cologne / Allemagne

Crédit : Jürgen Schmidt, Photographie



BUREAUX - Brême / Allemagne

Crédit : Axel Schmies

Avertissement

Il convient de se reporter au régime fiscal indiqué dans la note d'information de la SCPI qui est à jour au 1^{er} janvier 2021. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise uniquement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.



BUREAUX - Berlin / Allemagne

Crédit : Carsten Brüggmann

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE – SCPI à capital variable

CARACTERISTIQUES

Année de création : 2021



MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription	1 000 €
Minimum de souscription	5 parts
Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur	12% TTC* du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse dont une partie peut être rétrocédée au distributeur
Jouissance des parts	Premier jour du troisième mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée**
Revenus potentiels	Distribution trimestrielle

* TTC au taux de TVA en vigueur

** Délai courant à compter de la validation de la souscription par AEW



FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	7,20% TTC* des produits locatifs hors taxes encaissés
Commission d'acquisition sur les actifs immobiliers	2,40 % TTC* du prix d'acquisition droits et frais inclus
Commission de cession sur les actifs immobiliers	1,20 % TTC* du prix de cession net vendeur
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine	1,20 % TTC* sur le montant des travaux immobilisables

* TTC au taux de TVA en vigueur

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.

Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 sur les frais figurant dans la note d'information de la SCPI. L'ensemble des documents : Note d'information, Statuts, dernier rapport annuel (à compter de juin 2022), dernier bulletin d'information semestriel (à compter de juillet 2022), le Document d'Informations Clés (DIC) et la notice d'information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



MODALITÉS DE CESSION

Valeur de retrait	900 €
Frais de sortie	Néant
Commission de mutation de parts Redevable : acquéreur de parts	- Sans intervention de la société de gestion (ou succession / donation) : 180 euros TTC* par cession, succession ou donation - Avec intervention de la société de gestion : 4,50% TTC* sur le montant de la transaction (en cas de suspension de la variabilité du capital) Auxquels s'ajoutent 3% de droits d'enregistrement

Fiscalité des cessions de parts Personnes physiques : plus values soumises au régime des plus values immobilières. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

La cession n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La liquidité n'est pas assurée.

* TTC au taux de TVA en vigueur



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Horizon de placement	10 ans
Echelle de risque*	1 2 3 4 5 6 7 Risque faible Risque élevé
Fiscalité des revenus fonciers	Personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Photo : bureaux - Berlin / Allemagne - Crédit : Carsten Brüggmann

Photos : exemples d'investissements d'autres fonds gérés par AEW qui ne présagent pas des investissements futurs

Photos : exemples d'investissements d'autres fonds gérés par AEW qui ne présagent pas des investissements futurs



ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

39,7 Mds€
d'encours sous gestion
en Europe

Près de
40 ans
d'expérience

Adossé à **2**
grands groupes
bancaires

23 SCPI ET 2 OPCI

8,4 Mds€
d'encours sous gestion

3 800
baux

+de **1 700 000 m²**
gérés

120 000
clients SCPI

Données au 30/09/2022 - Source : AEW Patrimoine

Retrouvez l'ensemble des documents sur le site internet :

www.aewpatrimoine.com

LES DOCUMENTS SUIVANTS DOIVENT ÊTRE REMIS AVANT TOUTE SOUSCRIPTION :

Note
d'information
et Statuts

Dernier rapport
annuel

Dernier bulletin
d'information
semestriel

Document
d'Informations
Clés (DIC)

Notice RGPD
(Notice d'information
sur la Protection
des Données Personnelles)

SCPI AEW Diversification Allemagne

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable au capital social de 2 241 400 € au 31/12/2021

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 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

Société de Gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris // 329 255 046 RCS PARIS

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 AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Téléphone : 01 78 40 33 03 - www.aewpatrimoine.com - relation.commerciale@eu.aew.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 Patrimoine - Service réclamation - 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris ou par téléphone : 01 78 40 33 03