

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

SCPI DIVERSIFIEE ALLEMAGNE
A CAPITAL VARIABLE

1^{er}
TRIMESTRE 2024

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 31 MARS 2024

L'essentiel au 31/03/2024

7 415 associés
247 800 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
902,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
811,80 €/part

VALEUR DE REALISATION 2023
192 341 829 € (789,35 €/part)
(sous réserve de validation par
l'Assemblée Générale)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2023
222 654 048 € (913,74 €/part)
(sous réserve de validation par l'Assemblée
Générale)

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE
2024

25,20 €/part

(Après fiscalité payée à l'étranger par la SCPI
pour le compte des associés / hors éventuel
crédit d'impôt)

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL
2024

3,20%

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

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER
97,02% (trimestriel)

CAPITALISATION

223 515 600 € au prix de souscription

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 34%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 66%



Actualités du trimestre

Depuis plus d'un an les marchés immobiliers, et en conséquence celui de la pierre papier, traversent une période d'ajustement de la valeur des actifs. Sans remettre en cause la qualité intrinsèque de son patrimoine, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE n'a pas échappé à l'accélération de la tendance baissière du marché, plus particulièrement marquée sur les actifs de bureaux au dernier semestre 2023.

L'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2023 a ainsi établi une valeur du portefeuille immobilier en baisse annuelle de 13% à périmètre constant, amenant une décote de 1% du prix de souscription par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution à cette même date. Compte tenu de la cohérence du prix de souscription, AEW a pris la décision de le maintenir à 902 €.

Au 31 mars, aucune part de la SCPI n'est en attente de retrait, à comparer à une moyenne nationale de 2,7% des parts pour l'ensemble des SCPI.

Evolution du patrimoine



Investissements - Arbitrages

Néant

Taux d'occupation physique

94,17%

Surface totale du patrimoine : 44 789 m²

Surfaces vacantes : 2 610 m²

Mouvements locatifs

Locations : 390 m²

Blumberg : 342 m²
Rudersberg : 48 m²

Libérations : 107 m²

Lunen : 93 m²
Konstanz : 14 m²

Par ailleurs, un bail portant sur 18 m² sur un site a été renouvelé.

Evolution du capital

	2 ^{ème} semestre 2023	1 ^{er} trimestre 2024
Nombre d'associés	7 301	7 415
Nombre de parts	243 672	247 800
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	22 813	4 759
Souscriptions compensées par des retraits	420	631
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	170 570 400	173 460 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	243 182 216	246 905 672

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	25/04/2024
Acompte par part ⁽¹⁾	6,30 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	5,90 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	5,60 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source allemande payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers français au taux de 17,2%.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers français au taux de 12,8%.

Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites et des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-contre pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

Indicateurs de performance

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	902,00 €
Prix de la part au 31/03/2024	902,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

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

Taux de distribution

Taux de distribution 2023	3,66%
Taux de distribution 2024 (prévision)	3,20%

Ce taux n'intègre pas l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

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: 43, avenue Pierre Mendès France-75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1

et L.621-8 du Code monétaire et financier

a obtenu de l'Autorité des marchés financiers,

le visa n°21-15 en date du 19/10/2021.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros

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

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

329 255 046 RCS PARIS

Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – relation.commerciale@eu.aew.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com