



NOTE D'INFORMATION  
STATUTS



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE

# AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Edition Décembre 2022

# Sommaire

## NOTE D'INFORMATION

### PRÉAMBULE

- Facteurs de risque
- Insertion d'une clause de suspension de la variabilité du capital

### INTRODUCTION

1. Renseignements généraux et historique
2. Les fondateurs
3. Politique d'investissement
4. Capital
5. Responsabilité des associés
6. Evaluation des actifs
7. Informations juridiques

### CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Composition du dossier de souscription
2. Parts sociales
3. Modalités de calcul du prix de souscription
4. Modalités de souscription et de versement
5. Conditions de souscription à compter du 20 octobre 2021
6. Conflits d'intérêts et traitement équitable des investisseurs
7. Interdiction de la souscription de parts de la SCPI par des « US Person »
8. Réglementation FATCA
9. Avertissement relatif à l'application de la directive DAC 2

### CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

1. Retraits
2. Suspension de la variabilité du capital et mise en place du marché par confrontation des ordres
3. Cessions de gré à gré et marché par confrontation en cas de suspension de la variabilité du capital
4. Gestion du risque de liquidité de la SCPI

### CHAPITRE 3 - FRAIS

1. Répartition des frais
2. Commissions de la société de gestion

### CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1. Régime des Assemblées
2. Dispositions statutaires concernant la des bénéficiaires et les provisions pour gros travaux
3. Conventions particulières
4. Démarchage et publicité
5. Régime fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2021
6. Modalités d'information

### CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION - CONTROLE - INFORMATION DE LA SCPI

1. La SCPI
2. Conseil de Surveillance de la SCPI
3. Autres acteurs
4. Information

ANNEXE : Caractéristiques environnementales et/ou sociales

## STATUTS

Mise à jour Décembre 2022

# SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

## Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

### NOTE D'INFORMATION

#### PREAMBULE

#### FACTEURS DE RISQUE

**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 (i) 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, (ii) 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 ».

## INSERTION D'UNE CLAUSE DE SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL

L'attention des associés est attirée sur la possibilité donnée à la Société de Gestion de suspendre la variabilité du capital en cas de blocage des retraits. Cette faculté et ses modalités sont détaillées à l'article 2 du Chapitre 2 de la présente note d'information.

## INTRODUCTION

### I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Compte tenu de son expérience dans la création et la gestion de SCPI de diverses stratégies et de l'intérêt porté par sa clientèle du réseau des Caisses d'Epargne, Banque Populaires et de la Banque Postale de diversifier ses placements immobiliers et de leur donner une exposition à l'international, AEW (la « Société de Gestion ») a décidé de créer la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION Allemagne est une SCPI à capital variable, avec possibilité de cession des parts sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

Trois possibilités de sortie, telles qu'énoncées au « Chapitre II - Modalités de sortie » sont offertes aux associés :

- le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion ;
- se substituant au retrait, dans les cas de suspension de la variabilité du capital visés ci-après, la cession de ses parts dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la SCPI ;
- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré)

sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

### II. LES FONDATEURS

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a été constituée avec un capital initial, prime d'émission incluse, de neuf cent cinquante-cinq mille six cent quatre-vingt euros (955 680 €), entièrement libéré au 17 juin 2021.

À la constitution de la SCPI, le capital nominal, de sept cent soixante mille deux cent euros (760 200 €), est divisé en mille quatre-vingt-six (1 086) parts de sept cent euros (700 €), auxquels s'ajoutent cent quatre-vingt-quinze mille quatre cent quatre-vingt euros (195 480 €) de prime d'émission, soit cent quatre-vingt euros (180 €) pour chacune des parts.

#### Répartition du capital :

- AEW SA représentée par Madame Isabelle ROSSIGNOL, dûment habilitée : 984 parts
- Monsieur Frédéric ALLIOT : 22 parts
- Monsieur Éric FREUDENREICH : 22 parts
- Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES : 22 parts
- Madame Claire RINGWALD : 22 parts
- Monsieur Olivier SAMUEL : 2 parts
- Monsieur Dominique SEGRETAIN : 2 parts
- Monsieur Benoît RIBREAU : 2 parts
- Monsieur Vincent THUEL : 8 parts

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

### III. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

#### 1. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

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.).

Ces investissements seront situés exclusivement en Allemagne.

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. En outre, il est possible à la SCPI 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.

### Informations requises par les réglementations SFDR et TAXONOMIE

#### FIA relevant de l'article 8 du règlement SFDR

Ce FIA promeut des caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais il n'a pas pour objectif un investissement durable.

#### **LES INFORMATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU FIA SONT DISPONIBLES EN ANNEXE DU PRESENT DOCUMENT**

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

#### Objectifs extra-financiers :

La démarche ESG a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Le FIA vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

- . Objectifs environnementaux :
  - Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ;
  - Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels ;
  - Anticiper les évolutions de la réglementation environnementale.
- . Objectifs sociaux :
  - Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants ;
  - Favoriser des offres de services attractives pour les occupants au sein du bâtiment ou à proximité.
- . Objectifs de gouvernance :
  - Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion.

La Société de Gestion publiera le rapport de gestion ESG du FIA chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

#### Intégration de facteurs ESG en phase d'acquisition :

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 évalués 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 prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

Le FIA ne pratique pas de stratégie d'exclusion, dans la mesure où les actifs considérés respectent la politique et les objectifs ESG du fonds.

#### Stratégie de gestion ESG :

La stratégie d'investissement du FIA vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps. Le FIA s'inscrit donc dans une démarche dite de « Best-in-progress » permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur.

La grille d'analyse ESG de la Société de Gestion se décline en plusieurs thématiques couvrant les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Le pilier Environnement est pondéré à hauteur de 40% de la note ESG globale, le pilier Social/sociétal à hauteur de 40% également et le pilier Gouvernance à hauteur de 20%.

Le FIA a fixé une note ESG seuil, conformément au référentiel du Label ISR.

Les actifs ayant une note ESG supérieure à la note seuil fixée seront classés dans la poche « Best-in-class » ; l'objectif sera de maintenir à minima la note moyenne de cette poche.

Les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil seront classés dans la poche « Best-in-progress » ; l'objectif sera d'améliorer la note moyenne de cette poche de 20 points ou d'atteindre la note seuil au bout de 3 ans.

Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, le fonds a défini des plans d'actions impliquant plusieurs parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces actions consistent par exemple à installer des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, déployer des équipements moins consommateurs en eau, créer des aménagements favorisant le confort des occupants ou encore développer des espaces verts au sein des actifs. La stratégie mise en œuvre vise également à sensibiliser et à favoriser le dialogue avec les locataires, ainsi qu'à impliquer les prestataires de travaux et les Property Managers du fonds.

A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privés, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT FINANCIER

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, c'est-à-dire (i) des dépôts à terme et des dépôts à vue dans les conditions prévues par les articles R. 214-92 et 93 du Code monétaire et financier et (ii) des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, la SCPI pourra souscrire à des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement.

Enfin, la SCPI pourra conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

## 3. POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE

La SCPI peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale 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 (i) 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, (ii) 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.

Cette autorisation est valable jusqu'à décision contraire ultérieure de l'Assemblée Générale de la SCPI.

## 4. PROCEDURE DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La modification de la politique d'investissement de la SCPI ne pourra être effectuée que selon la procédure suivante :

- (i) Sur autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion ; à l'exception de la modification du niveau de levier via l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI ; et
- (ii) Après visa de l'AMF sur la Note d'Information modifiée.

# IV. CAPITAL

## 1. CAPITAL INITIAL

Le capital initial de fondation de la SCPI AEW DIVERSIFICATION

ALLEMAGNE s'élève à 760 200 euros divisé en 1 086 parts de 700 euros de valeur nominale.

## 2. CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE

Le capital social statutaire, qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, a été fixé par l'Assemblée Générale du 28 juin 2022 à cinq cent millions d'euros (500 000 000 €).

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la Société de Gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.

## 3. VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social. De par sa nature, le capital social effectif est variable.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits. Le capital social effectif ne peut cependant pas, sous l'effet de la variabilité, être inférieur au plus élevé des deux montants suivants :

- 90% du capital social effectif constaté par la SCPI de Gestion lors de l'exercice précédent ;
- 10% du capital social statutaire.

## 4. SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL

En cas de blocage des retraits, c'est-à-dire lorsque la Société de Gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites depuis 6 mois, et en l'absence de création et de dotation d'un fonds de remboursement, la Société de Gestion pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en auront été informés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- Une information par la Société de Gestion des souscripteurs de l'annulation des souscriptions et des demandeurs de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes. Puis, invitation écrite par la Société de Gestion à l'attention desdits souscripteurs et/ou demandeurs à remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Etant précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier. De plus, tant que les

associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire ;

- L'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Enfin et en toute hypothèse, en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la SCPI, 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 la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

## 5. RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITE DU CAPITAL

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors que l'une des conditions suivantes sera respectée :

- Le prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus au terme de trois confrontations mensuelles successives est compris dans les limites légales du prix de souscription ;
- Le montant doté au titre du fonds de remboursement permet d'assurer le retrait de l'ensemble des parts inscrites à la vente sur le registre du marché des parts.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- La fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital, sous réserve du respect des conditions visées au chapitre 1, 2. modalités de détermination du prix de souscription ;
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait

de parts ;

- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

## V. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait, reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

## VI. EVALUATION DES ACTIFS

Conformément à l'article L. 214-24-13 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion est responsable de l'évaluation des actifs immobiliers et financiers de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.

La désignation de l'expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la Société de Gestion de sa responsabilité.

### 1. ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

L'évaluation est effectuée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI conformément aux articles L. 214-24-10 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier ; des écarts peuvent le cas échéant être constatés entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celle déterminée par l'expert, dès lors que ces écarts sont dûment documentés et justifiés par la Société de Gestion eu égard notamment aux conditions du marché de l'investissement ou locatif.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI et le cas échéant par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI et/ou des sociétés contrôlées le cas échéant : dans ce cadre, chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans ; par ailleurs, la valeur vénale des immeubles est actualisée par l'expert chaque année.

S'agissant des parts / actions de sociétés immobilières non contrôlées le cas échéant détenues par la SCPI, la Société de Gestion procède à la détermination de leur valeur sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant des dites sociétés.

## 2. EVALUATION DES ACTIFS FINANCIERS

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SCPI selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant.

La Société de Gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la Société de Gestion.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA le cas échéant détenues par la SCPI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

## VII. INFORMATIONS JURIDIQUES

Le droit applicable à l'investissement dans la SCPI est le droit français. La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, la Société de Gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la SCPI ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

## CHAPITRE 1 CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### I. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs un dossier comprenant :

- La note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, et complétée le cas échéant par son actualisation ;
- Un exemplaire des statuts de la SCPI ;
- Le document d'informations clés ;
- Le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription ;
- Un bulletin de souscription établi en trois exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de souscription en vigueur.

## II. PARTS SOCIALES

### 1. VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est de sept cents euros (700 €).

### 2. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la Société.

## III. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend :

- La valeur nominale ;
- Une prime d'émission destinée :

- à amortir les droits d'apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la Société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la Société de Gestion, en application de l'article 18 des statuts ;

- à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion, et précisé dans le bulletin de souscription.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année, dans un état annexé au rapport de gestion, les valeurs suivantes :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans par l'assemblée générale des associés. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI. Cette valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation (valeur d'expertise hors droits des immeubles majorés de la valeur nette des actifs) augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale annuelle et peuvent, en cas de nécessité, être modifiées en cours d'exercice après autorisation du conseil de surveillance et sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10% doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie.



#### **IV. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

##### **1. MINIMUM DE SOUSCRIPTION ET LIMITATION DU POURCENTAGE DE DETENTION DES PARTS**

Tout nouvel associé, autre qu'un associé fondateur, doit souscrire un minimum de 5 parts.

##### **2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS**

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Les souscriptions financées à crédit feront l'objet d'une réservation à réception du bulletin de souscription mais ne seront enregistrées sur les registres de la SCPI qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.

##### **3. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

Les souscriptions et versements sont reçus auprès de la Société de Gestion, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités par la Société de Gestion.

#### **V. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À COMPTER DU 20 OCTOBRE 2021**

##### **1. PRIX DE SOUSCRIPTION**

Valeur nominale :	700,00 €
Prime d'émission :	300,00 €
Prix de souscription :	1 000,00 €

Il est rappelé que les associés fondateurs ont souscrit à un prix de souscription de 880 € par part. Ce prix de souscription correspond à une prime d'émission moins importante, qui s'explique pour partie par une l'absence de commission de souscription et pour l'autre partie par une moindre participation aux frais de constitution, d'augmentation de capital et d'acquisition des premiers éléments du patrimoine de la SCPI.

##### **2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION PAR PART**

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III-Frais, la Société de Gestion prélève une commission de souscription fixée à 10,00 % HT (soit 12,00 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,75 % HT (soit 10,5 % TTC au taux de TVA en vigueur) à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT (soit 1,25 % TTC au taux de TVA en vigueur), à la recherche des investissements.

##### **3. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS**

Le souscripteur acquiert la jouissance des parts au premier jour du troisième mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée (pour une souscription en juillet, jouissance à compter du 1<sup>er</sup> octobre).

#### **VI. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS**

La Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion doit être informé de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts. Ces conflits d'intérêts sont traités en conformité avec la procédure interne des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de Gestion.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des associés de la SCPI. Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI.

Aucun investisseur de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel, sous réserve des précisions suivantes :

- Des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de Gestion au profit de certains investisseurs (tels que les compagnies d'assurances et les mutuelles), compte tenu de l'importance de leur souscription au capital de la SCPI ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de Gestion ;
- Par ailleurs, une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficiaire d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SCPI fera l'objet d'une information par tout moyen auprès des associés de la SCPI.

#### **VII. INTERDICTION DE LA SOUSCRIPTION DE PARTS DE LA SCPI PAR DES « US PERSON »**

Il est précisé que les parts de SCPI n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

En conséquence :

- Les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-après), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI) ;
- Toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person » ;
- La Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité

gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

- Tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

La définition de « U.S. Person » au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante : <https://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902>.

La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

**(1) L'expression « U.S. Person » s'entend de :**

- (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
- (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ;
- (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person » ;
- (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;
- (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des investisseurs accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

**(2) L'expression « U.S. Person » n'inclut pas :**

- (a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas « U.S. Person » par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une « U.S. Person » si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;
- (c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une « U.S. Person » si un fiduciaire qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n'est une « U.S. Person » ;
- (d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un État autre que les États-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel État ;
- (e) toute agence ou succursale d'une « U.S. Person » établie en dehors des États-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la réglementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;
- (f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la reconstruction et le développement, la Banque Interaméricaine pour le développement, la Banque Asiatique de développement, la Banque Africaine de développement, les

*Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres affiliés et régimes de pension ;*  
(g) toute entité exclue de la définition de « U.S. Person » sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

## VIII. REGLEMENTATION FATCA

La loi américaine dite « FATCA » (Foreign Account Tax Compliance Act) a pour objectif de renforcer la lutte contre l'évasion fiscale des contribuables « personnes américaines », au sens de la loi FATCA, détenant des comptes à l'étranger.

Un Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers a été conclu le 14 novembre 2013 (« l'Accord Intergouvernemental »).

Dans le cadre de l'Accord Intergouvernemental, les institutions financières françaises remplissant certains critères doivent identifier les comptes financiers détenus par des personnes américaines déterminées et transmettre cette information à l'administration fiscale française.

La Société de Gestion pourra demander à tout investisseur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations prévues à l'annexe 1 de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour l'application de l'Accord Intergouvernemental.

Chaque investisseur s'engage (i) à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, et (ii) à transmettre à la Société de Gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le Tiers Désigné ») toutes informations ou attestations requises.

Dans l'hypothèse où l'investisseur serait défaillant et ne respecterait pas l'un des engagements visés ci-avant, la Société de Gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que l'investisseur ne puisse s'y opposer : (i) application des retenues à la source selon les lois, règlements, règles ou accords en vigueur, (ii) rachat forcé des parts de l'investisseur.

Dans le cadre de leurs obligations de déclaration au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, la Société de Gestion et le Tiers Désigné peuvent communiquer des informations concernant les investisseurs à l'administration fiscale française.

## IX. AVERTISSEMENT RELATIF A L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE DAC 2

La Société de Gestion est assujettie aux dispositions de la directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la directive 2011/19/UE (la « Directive DAC 2 ») en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal.

Dans ce cadre, la Société de Gestion pourra être soumise à l'obligation de collecter des informations (i) qui pourront aller au-delà des informations collectées au titre de la réglementation FATCA et (ii) qui pourront être communiquées à l'administration fiscale française en conformité avec les normes communes de déclaration (*common reporting standards* - « CRS ») afin qu'elles soient ensuite communiquées aux autorités fiscales compétentes dans les Etats qui ont adopté de tels standards CRS et qui ont conclu un traité avec la France.

## CHAPITRE 2 MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens qui ne garantissent toutefois pas la revente des parts :

- le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion;
- se substituant au retrait, dans les cas de suspension de la variabilité du capital visés ci-après, la cession de ses parts dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Ces deux possibilités ne peuvent en aucun cas être mises en œuvre concomitamment. Dans ce contexte, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

**La Société de Gestion ne garantit ni le retrait ni la cession des parts de la SCPI.**

### I. RETRAITS

#### 1. PRINCIPE

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts, à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif au-dessous de l'une des deux limites suivantes :

- 90% du dernier capital social effectif constaté par la Société de Gestion et approuvé par la dernière assemblée générale ordinaire précédant le retrait ;
- 10% du capital statutaire.

#### 2. MODALITES DU RETRAIT

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ayant opté pour la variabilité du capital, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique, dans la mesure où il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait interviendra sous 30 jours maximum.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminuée de la commission de souscription en vigueur.

#### 3. VALEUR DE RETRAIT D'UNE PART A COMPTER DU 20 OCTOBRE 2021

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 900 € par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription : 1000,00 €
- Commission de souscription de 10 % HT (dont quote-part de TVA non récupérable) : 100,00 €
- Valeur de retrait : 900,00 €

#### 4. FONDS DE REMBOURSEMENT

La Société de Gestion peut décider de convoquer une assemblée générale ordinaire des associés en proposant la création et la dotation d'un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

**Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la présente note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.**

Après création et dotation de ce fonds, si les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés, la Société de Gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement. Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, sur rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des marchés financiers.

#### 5. EFFET DU RETRAIT

La compensation des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts compensées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.

#### 6. BLOCAGE DES RETRAITS (ARTICLE L.214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)

Conformément à l'article L. 214-93 II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la SCPI, 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 la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription d'ordres de demandes de retraits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres mentionné à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93 II du Code monétaire et financier et emporterait la suspension des demandes de retrait.

## **II. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL ET MISE EN PLACE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE**

En cas de blocage des retraits, c'est-à-dire lorsque la Société de Gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites depuis 6 mois, et en l'absence de création et de dotation d'un fonds de remboursement, la Société de Gestion pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en auront été informés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

**Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.**

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- Information par la Société de Gestion des souscripteurs de l'annulation des souscriptions et des demandeurs de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes. Puis, invitation écrite par la Société de Gestion à l'attention desdits souscripteurs et/ou demandeurs à remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Etant précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier. De plus, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.
- L'interdiction d'augmenter le capital social effectif,
- La soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

## **III. CESSIONS DE GRE A GRE ET MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE (EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL)**

Dans tous les cas, les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion (« cession de gré à gré »).

En cas de suspension de la variabilité du capital comme indiqué ci-dessus, la Société de Gestion mettra en place un marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (marché secondaire).

### **1. MARCHÉ DE GRE A GRE**

#### **• Pièces à envoyer à la SCPI**

Toute cession de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la SCPI. Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion sur présentation de la « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » dûment enregistrée auprès de la Recette des Impôts du vendeur ou de l'acquéreur.

La cession pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil.

#### **La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

#### **• Frais de cession de parts**

Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La Société de Gestion percevra, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au taux de TVA en vigueur). A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 3% du prix de cession hors frais dans la mesure où les biens immobiliers détenus par la SCPI sont situés exclusivement en Allemagne.

### **2. CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE (TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE) (EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL)**

#### **• Registre des ordres**

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en application de l'article L. 214-93 II du Code monétaire et financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. Les ordres de vente sont établis pour une durée de douze mois.

La durée de validité de l'ordre peut être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Au-delà, il sera supprimé du carnet d'ordre.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

#### • Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Les ordres doivent présenter les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 2001-06 de la Commission des opérations de bourse (devenue l'Autorité des marchés financiers) relatif aux sociétés civiles de placement immobilier.

Pour participer au prochain fixing (définition au paragraphe « Confrontation et prix d'exécution ») les ordres d'achat et de vente doivent être réceptionnés par la Société de Gestion au plus tard la veille du fixing à 16 heures, à défaut l'ordre sera enregistré pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion.

#### • Modification des ordres

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire spécifique.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

#### • Couverture des ordres

La Société de Gestion demande une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'inscription de l'ordre d'achat sur le registre des ordres est subordonnée à cette couverture.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, en cas d'inexécution totale ou partielle de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la confrontation périodique a eu lieu.

#### • Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts (« le fixing »). Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée au mois étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du trimestre à 16h00. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel, auprès de la Société de Gestion et du site Internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix directement auprès de la Société de Gestion (téléphone : 01 78 40 33 03) et le lendemain sur le site Internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la SCPI et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

#### • Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé au vendeur dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

### 3. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS (ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER)

#### • Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la SCPI, 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 la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

#### • Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### • Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

### 4. EFFETS DES CESSIONS

Le vendeur perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la SCPI. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

### 5. INTERDICTION DE LA CESSION DE PARTS DE LA SCPI À DES « U.S. PERSON »

Il est rappelé que :

- Les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoire et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI) ;
- Toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person » ;
- La Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- Tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de

personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

### IV. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE DE LA SCPI

Il est rappelé que la Société de Gestion ne garantit ni le retrait ni la revente des parts de la SCPI.

Dans les circonstances normales de marché, l'associé peut demander le remboursement de ses parts c'est-à-dire le retrait. Ce retrait, intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds de remboursement.

Le prix de retrait est déterminé par la Société de Gestion dans les conditions précisées ci-avant.

Par ailleurs, l'associé peut céder ses parts à titre onéreux, (i) soit directement au profit d'un tiers identifié par ses soins (cession de gré à gré au profit d'un tiers), (ii) soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (dans le seul cas de suspension de la variabilité du capital tel qu'indiqué ci-avant).

L'exécution des demandes de retrait dépend, soit de l'équilibre entre les demandes de souscription et celles de retrait, soit des fonds affectés au fond de remboursement.

Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la présente note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

En outre, dans les cas prévus ci-avant, la Société de Gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital. Dans cette situation, la revente des parts se fera sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente à cet effet et la cession des parts et leur prix d'exécution dépendent de l'équilibre de l'offre et la demande de parts

## CHAPITRE 3 FRAIS

### I. REPARTITION DES FRAIS

La Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnels nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

Tous les autres frais sont supportés par la SCPI, notamment: le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la SCPI, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des

membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, de l'expert immobilier et du dépositaire, les frais d'information des associés et d'organisation des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les honoraires d'avocats (notamment dans la cadre des contentieux) et de tous prestataires en charge de la comptabilité de la SCPI, les assurances (et en particulier, les assurances des immeubles sociaux), les frais d'entretien des immeubles, les honoraires de commercialisation locative et de *property management*, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la SCPI.

## II. COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- **Une commission de souscription**

Pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription fixée à 10,00 % HT (soit 12,00 % TTC 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 % HT (soit 10,50 % TTC au taux de TVA en vigueur) la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT (soit 1,50 % au taux de TVA en vigueur) à la recherche des investissements.

- **Une commission de gestion**

Pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine, une commission de gestion fixée à 6,00 % HT (soit 7,20 % TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion de patrimoine ; pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

S'agissant des actifs détenus de manière indirecte par la SCPI via des participations non gérées par la Société de Gestion, la rémunération de la Société de Gestion sera prévue par une convention conclue avec la SCPI, dans le cadre de la procédure prévue par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, fixant ladite rémunération dans la limite maximale de la commission de gestion prévue ci-dessus.

- **Une commission d'acquisition sur les actifs immobiliers**

Pour l'acquisition d'actifs immobiliers, une commission de 2,00 % HT (soit 2,40 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition droits et frais inclus (cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements par la SCPI, ou par ses filiales le cas échéant, notamment dans le cadre des VEFA) ;

- **Une commission de cession sur les actifs immobiliers**

Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission de 1,00 % HT (soit 1,20 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de cession net vendeur (cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI, ou par ses filiales le cas échéant) ;

- **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT (soit 1,20 % TTC au taux de TVA en vigueur) sur le montant des travaux immobilisables.**
- **Une commission de cession de parts**
  - i. Si la cession s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 150 euros HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur).
  - ii. Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de 3,75 % HT (soit 4,50 % TTC au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).

Les frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.

Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## CHAPITRE 4 FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

### I. REGIME DES ASSEMBLÉES

#### 1. PRESENCE ET REPRESENTATION

Les assemblées réunissent les associés.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

#### 2. CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion. À défaut, elle peut être également convoquée par :

- le conseil de surveillance,
- le commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 1/10ème du capital social,
- les liquidateurs.

Avec cette convocation, les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et tous les autres documents prévus par les textes, et notamment, en cas d'assemblée générale ordinaire annuelle :

- les comptes et annexes de l'exercice ;
- les rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance ;
- le texte des projets de résolutions.

Les associés sont convoqués par avis inséré au Bulletin des annonces légales obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la Société de Gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les associés sont obligatoirement réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

### 3. ORDRE DU JOUR - INSCRIPTION DE RESOLUTIONS

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.

Les associés représentant au moins 5% du capital ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, si le capital de la SCPI est supérieur à 760 000 euros, un le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit:

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception

### 4. DELIBERATIONS

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle

Assemblée Générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard la veille de la réunion de l'Assemblée.

### 5. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'assemblée générale.

### 6. DROIT DE VOTE

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il représente de parts sociales.

## II. DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### 1. REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code du commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition qu'un bilan, certifié par le commissaire aux comptes, fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage de verser chaque année :

- un acompte en avril, en juillet et en octobre.
- le solde en janvier.

### 2. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.



### III. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

### IV. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

#### 1. DÉMARCHAGE

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée de la SCPI et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et conseillers en investissements financiers...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 12 des statuts de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE prévoit cette limitation.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts ;
- un exemplaire de la présente note d'information ;
- un bulletin de souscription ;
- le dernier bulletin semestriel ;
- le dernier rapport annuel.

Les démarcheurs doivent également communiquer, par écrit, aux démarchés, les informations prévues aux 1° à 3° de l'article L.341-12 du Code monétaire et financier :

- nom, adresse professionnelle de la personne physique procédant au démarchage ;
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à

l'article L.341-16 I et II du Code monétaire et financier.

En revanche, elles bénéficient, conformément à l'article L.341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant.

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

#### 2. PUBLICITÉ

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RG AMF, qui prévoient notamment que pour procéder à l'offre au public des parts dans le public, les SCPI, peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- La dénomination sociale de la SCPI;
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date du visa, le numéro de visa ;
- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

### V. RÉGIME FISCAL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021

#### 1. AVERTISSEMENT

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1<sup>er</sup> 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.

#### 2. IMPOSITION DES REVENUS DE LA SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier dont l'objet est conforme à celui défini à l'article L 214-114 du code monétaire et financier sont exclues du champ d'application de l'impôt sur les sociétés (article 239 septies du code général des impôts ci-après « CGI »). La SCPI est dite « translucide » fiscalement : ses bénéfices sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI, mais imposés au niveau des associés.

Les associés sont personnellement soumis soit à l'impôt sur le revenu pour les associés personnes physiques, soit à l'impôt sur les sociétés pour les associés personnes morales passibles de cet impôt, à raison de la quote-part des résultats sociaux annuels leur revenant laquelle correspond à leurs droits dans la SCPI, que les bénéfices soient effectivement distribués par la SCPI ou non. En contrepartie, lorsque la SCPI distribue son résultat, cette distribution se fait en franchise d'impôt. L'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus et, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les développements qui suivent ne concernent que les associés personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

La SCPI est susceptible de percevoir différents types de revenus : des revenus locatifs principalement auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers issus du

placement de sa trésorerie ou des plus-values immobilières constatées à l'occasion de la cession de ses biens immobiliers. Chaque type de revenu est imposé au niveau de l'associé personne physique selon les règles et au sein de la catégorie qui correspond à la nature du revenu perçu par la SCPI. Ainsi, la quote-part des résultats correspondant à des revenus locatifs est imposée dans la catégorie des revenus fonciers. Celle correspondant à des revenus financiers est imposée selon les règles des revenus de capitaux mobiliers ou des plus-values mobilières et la quote-part correspondant à des plus-values immobilières sur cession d'actifs de la SCPI est déterminée et imposée selon les règles applicables aux plus-values immobilières des particuliers.

## 2.1. Revenus fonciers

### 2.1.1. Modalités d'imposition des revenus fonciers de source allemande

Dans la mesure où la SCPI a pour objectif d'investir exclusivement dans des immeubles situés en Allemagne, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus locatifs 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.

### 2.1.2. Détermination des revenus fonciers imposable

Les revenus fonciers sont imposables soit selon le régime réel d'imposition soit selon le micro-foncier.

#### Régime réel d'imposition

Dans le cadre du régime réel d'imposition, les revenus fonciers imposables correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction des dépenses déductibles décaissées telles que :

- les frais de gestion et de gestion ;
- les frais d'entretien et de réparation ;

- les frais d'assurance et de contentieux ;
- les taxes foncières et annexes ;
- et les intérêts des emprunts éventuellement souscrits par la SCPI pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles.

En outre, si un emprunt a été souscrit par l'associé pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts acquittés par l'associé sont également déductibles des revenus fonciers sous réserves des limites ci-dessous.

Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunt (payés par la SCPI et par l'associé), sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle le déficit a été imputé sur le revenu global. Le montant du déficit qui excède la limite de 10 700 € ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Si le revenu global de l'associé est inférieur à 10 700 €, l'excédent du déficit est imputable sur son revenu global des six années suivantes.

#### Régime micro-foncier

Le régime micro-foncier est applicable de plein droit aux revenus fonciers issus de la SCPI (y compris les revenus fonciers de source allemande) si les recettes foncières de l'associé n'excèdent pas 15 000 €, proviennent au moins partiellement de la location nue d'un bien immobilier détenu en direct. Le régime micro-foncier n'est pas applicable et si l'associé (ou un membre de son foyer fiscal) donne en location un monument historique ou un logement pour lequel il bénéficie d'un dispositif tel que Robien, Besson, Périssol, Borloo ou Cosse ou détient de parts de SCPI détenant de tels biens ou ouvrant droit à de tels avantages.

Le régime micro-foncier ouvre droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro-foncier. Si l'associé estime que ses charges réelles sont supérieures, il peut opter pour le régime réel d'imposition. Cette option s'applique alors obligatoirement pour une période de trois ans.

## 2.2. Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire de source française

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (ou des plus-values mobilières toutefois ce cas étant plus rare, il n'est pas traité par la présente note d'information).

#### Prélèvements appliqués à la source

Lors de l'encaissement de revenus de capitaux mobiliers par la SCPI, celle-ci applique un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 12,8 %. Ce montant ne constitue qu'un acompte d'impôt sur le revenu et s'imputera sur l'impôt finalement calculé l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus.

Par exception, peuvent demander à être dispensés du PFNL les associés appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € dans le cas d'un contribuable célibataire, divorcé ou veuf ou à 75 000 € dans le cas de contribuables soumis à imposition commune. La demande de dispense doit être adressée par l'associé à la Société de Gestion agissant pour le compte de la

SCPI au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus et prend la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle l'associé indique qu'il satisfait aux conditions de revenu de la dispense.

Lors de l'encaissement de revenus de capitaux mobiliers par la SCPI, les prélèvements sociaux sont appliqués au taux de 17,2 %. Cette imposition est quant à elle définitive.

### Imposition définitive des revenus

Au sein de la déclaration annuelle de leurs revenus, les associés de la SCPI déclarent la quote-part de revenus de capitaux mobiliers correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Le montant brut de ces revenus sont soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou *flat tax*) au taux de 12,8%.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option annuelle est globale et porte sur l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values entrant dans le champ d'application du PFU. Dans ce cas, les revenus de capitaux mobiliers seront retenus pour leur montant net après application éventuelle d'abattements (par exemple l'abattement de 40% sur les dividendes) et une fraction de la CSG est alors déductible des revenus de l'année de son paiement (à hauteur de 6,8%).

L'acompte (PFNL) opéré au moment de l'encaissement s'impute sur l'impôt sur le revenu ainsi calculé l'excédent éventuel de PFNL est restitué.

Quel que soit le régime d'imposition choisi, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus reste applicable à ces revenus.

### **2.3. Plus-values de cession par la SCPI d'un bien immobilier situé en Allemagne**

La cession par la SCPI de biens immobiliers situés en Allemagne est susceptible de générer des plus-values.

En vertu du droit fiscal allemand, la plus-value réalisée par la SCPI à l'occasion de la cession de ce bien est soumise à l'impôt sur les sociétés allemand au taux de 15,825 %.

D'après les règles du droit fiscal français, les associés de la SCPI sont imposables en France sur la quote-part de cette plus-value correspondant à leurs droits dans la SCPI y compris lorsque le bien cédé par la SCPI est situé en Allemagne.

L'article 7 de la convention fiscale franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015 prévoit que la plus-value constatée à l'occasion de la cession d'un bien immobilier situé en Allemagne est imposable en Allemagne.

Toutefois, l'article 20, 2 de la convention prévoit que ces plus-values sont également imposables en France lorsqu'elles reviennent à un résident fiscal français. La double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à cette plus-value.

Ainsi, les plus-values réalisées par la SCPI à l'occasion de la cession d'un immeuble situé en Allemagne sont imposables en France et l'impôt payé en Allemagne est déduit de l'impôt dû en France.

En synthèse, la plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession, diminué de divers frais de cession, et le prix d'acquisition des parts, majoré des frais d'acquisition.

Lorsqu'à la date de cession, la SCPI détient l'immeuble depuis plus de 5 ans, la plus-value brute est diminuée des abattements pour une durée de détention figurant dans le tableau suivant.

Durée de détention	Taux d'abattement applicable pour chaque année de détention	
	Pour l'impôt sur le revenu (et la surtaxe sur les plus-values élevées)	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année		9%

Ces abattements aboutissent à une exonération d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans et à une exonération de prélèvements sociaux au bout de 30 ans de détention.

Les plus-values ainsi déterminées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19%, aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% et, le cas échéant, à la surtaxe sur les plus-values immobilières élevées. Ces plus-values sont également prises en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence qui sert de base à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

### **3. IMPOSITION DES PLUS-VALUES DE CESSION DE PARTS DE SCPI**

En cas de revente des parts par une personne physique agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, les plus-values éventuellement dégagées sont imposables selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

L'article 7 de la convention fiscale franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015 prévoit que les gains qu'un résident fiscal français tire de l'aliénation de parts d'une société tirant directement ou indirectement plus de 50 % de sa valeur de biens immobiliers situés en Allemagne sont imposables en Allemagne. L'article 20 (2) de la convention prévoit que les plus-values immobilières imposables en Allemagne conformément à la convention (cas des parts d'une SCPI investie exclusivement en Allemagne) sont également imposables en France lorsqu'elles reviennent à un résident fiscal français mais la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à cette plus-value.

La présente SCPI ayant pour vocation d'investir exclusivement dans des biens immobiliers situés en Allemagne, la plus-value réalisée par un associé personne physique à l'occasion de la cession de ses parts de SCPI est imposable en France et l'impôt payé en Allemagne est déduit de l'impôt dû en France.

L'impôt dû en France est déterminé selon les règles de droit commun du régime des plus-values immobilières des particuliers.

En synthèse, la plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession, diminué de divers frais de cession, et le prix d'acquisition des parts, majoré des frais d'acquisition.

Lorsqu'à la date de cession, l'associé détient ses parts de SCPI depuis plus de 5 ans, la plus-value brute est diminuée des abattements pour une durée de détention égaux à :

Durée de détention	Taux d'abattement applicable pour chaque année de détention	
	Pour l'impôt sur le revenu (et la surtaxe sur les plus-values élevées)	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année		9%

Ces abattements aboutissent à une exonération d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans et à une exonération de prélèvements sociaux au bout de 30 ans de détention.

Les plus-values ainsi déterminées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19%, aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% et, le cas échéant, à la surtaxe sur les plus-values immobilières élevées. Ces plus-values sont également prises en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence qui sert de base à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

La surtaxe sur les plus-values immobilières élevées est due sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, son taux progresse par tranches de 50 000 € et varie de 2% pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts de la SCPI doivent être déclarées en France au service chargé de l'enregistrement dont relève le domicile de l'associé cédant dans un délai d'un mois à compter de la cession. L'associé cédant doit déposer une déclaration 2048-M accompagnée du paiement de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et le cas échéant de la surtaxe sur les plus-values immobilières élevées. La déclaration prévoit l'imputation de l'impôt payé en Allemagne au titre de la plus-value dès lors, le montant versé par l'associé est net du crédit d'impôt égal à l'impôt allemand.

Par ailleurs, pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de Gestion se charge, pour le compte du cédant, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de cession des parts. Le cédant demeure personnellement responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

#### 4. IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

Les associés de la SCPI personnes physiques résidentes fiscales françaises sont redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) au titre de l'ensemble des biens immobiliers qu'ils détiennent que ces biens soient situés en France ou hors de France dès lors que leur patrimoine taxable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition excède 1 300 000 €.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les associés de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur

vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier.

Les biens immobiliers étant à retenir dans l'assiette de l'IFI quel que soit leur lieu de situation, les associés de la SCPI investissant en Allemagne devront prendre en compte pour les besoins de l'IFI la fraction de la valeur des parts de la SCPI représentative de biens immobiliers.

Le capital restant dû au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition sur les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts est déductible du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (sous réserve des cas particuliers concernant notamment les emprunts *in fine*, sans terme et ainsi que les prêts familiaux).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

## VI. MODALITES D'INFORMATIONS

L'information périodique des associés est assurée au moyen du rapport annuel et des bulletins semestriels d'information.

### 1. RAPPORT ANNUEL

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel dans lequel sont regroupés :

- le rapport de gestion ;
- les comptes et annexes de l'exercice ;
- le rapport du conseil de surveillance ;
- le rapport du commissaire aux comptes.

Le rapport annuel contient le rapport de gestion qui rend compte notamment de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la SCPI,
- l'évolution du capital et du prix de la part,
- l'évolution et l'évaluation du patrimoine immobilier,
- la présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier,
- l'indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la Société de Gestion ou des associés de la SCPI, une expertise préalable a été réalisée,
- l'évolution des recettes locatives, la part des recettes locatives dans les recettes globales et les charges,
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice et la composition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles,
- l'évolution des conditions de cession ou de retrait,
- l'évolution par part des résultats financiers des cinq derniers exercices,
- l'emploi des fonds.

Le rapport annuel est envoyé aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI au minimum 15 jours avant la réunion de ladite Assemblée Générale.

### 2. BULLETINS SEMESTRIELS D'INFORMATION

Le bulletin semestriel contient notamment conformément à l'Instruction AMF DOC 2019-04 :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif.

En outre, si une assemblée s'est tenue au cours du semestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Le bulletin semestriel est disponible dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre, sur le site internet de la Société de Gestion : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant incluses dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :

- 1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- 2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
- 3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.
- 4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
- 5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

## CHAPITRE 5 ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### I. LA SOCIÉTÉ - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

**DÉNOMINATION SOCIALE**  
AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

**NATIONALITÉ**  
Française

**SIÈGE SOCIAL**  
43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

**FORME JURIDIQUE**  
Société civile de placement immobilier à capital variable autorisée à faire offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23 et R214-143-1, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les statuts.

**LIEU DE DÉPÔT DES STATUTS**  
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris

**NUMÉRO DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
901 025 742 RCS Paris

**DURÉE**  
La durée de la SCPI est fixée à 99 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

### EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2021.

### OBJET SOCIAL

La SCPI a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces 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 acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, 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. Ce patrimoine immobilier concernera essentiellement des biens situés sur le territoire français ainsi qu'en zone euro.

### CAPITAL SOCIAL INITIAL

760 200 euros

### CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

500 000 000 euros

### CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

Le capital effectif de la société s'élève, au 31 décembre 2021, à la somme de 2 241 400 €.

### VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital effectif de la SCPI pourra être augmenté par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou être diminué par suite des retraits des associés, sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire ait à le décider préalablement et ce jusqu'au montant de 500 000 000 €.

Lorsque le capital plafond de 500 000 000 € sera atteint, la Société de Gestion n'acceptera plus de souscriptions, sauf pour compenser des retraits. Toutefois elle pourra proposer à l'assemblée générale extraordinaire d'augmenter ledit capital ou d'abandonner la variabilité.

## II. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### 1. ATTRIBUTIONS

Conformément aux statuts, le conseil de surveillance a pour mission d'assister et de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

## 2. COMPOSITION

Conformément aux statuts, le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et huit au plus, pris parmi les associés.

Le conseil de surveillance se compose actuellement comme suit:

- Madame Claire RINGWALD
- Monsieur Benoit RIBREAU
- Monsieur Frédéric ALLIOT
- Monsieur Eric FREUNDENREICH
- Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES
- Monsieur Olivier SAMUEL
- Monsieur Dominique SEGRETAIN
- Monsieur Vincent THUEL

Durée du mandat, renouvellement

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, les membres du conseil de surveillance seront nommés pour trois ans et ils seront toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Par dérogation à ce qui précède, les membres du conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la SCPI ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le fonctionnement et les règles applicables au conseil de surveillance sont décrits à l'article 19 des statuts.

## III. AUTRES ACTEURS

### 1. LA SOCIÉTÉ DE GESTION : AEW

La gestion de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est assurée statutairement par la Société de Gestion AEW, qui exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des marchés financiers.

#### OBJET SOCIAL

La Société de Gestion a pour objet de réaliser pour le compte de tiers, en France et à l'étranger :

L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du périmètre du programme d'activité approuvé par cette dernière,

La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,

La réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,

- L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location,
- La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970,
- La gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,
- La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- La prise de participation ou d'intérêt pour son propre compte et par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social constituant le prolongement de ses activités et une activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole.

Et plus généralement, en France comme à l'étranger, toutes activités de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières (à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles), toutes opérations se rattachant au présent objet ou tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

#### DATE DE CRÉATION

23 février 1984

#### SIÈGE SOCIAL

43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

#### NATIONALITÉ

Française

#### FORME JURIDIQUE

Société par Actions Simplifiée

#### NUMÉRO DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

329.255.046 RCS PARIS

#### CAPITAL ET FONDS PROPRES RÉGLEMENTAIRES / ASSURANCE RCP

828.510 euros divisé en 27.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW SA.

La Société de Gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle et est couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux

risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

#### **PRÉSIDENT DE LA SAS**

- Monsieur Robert WILKINSON

#### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

- Monsieur Raphaël BRAULT

#### **NUMÉRO ET DATE DE L'AGRÈMENT DÉLIVRÉ PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Agrément GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 - Agrément AIFM en date du 24 juin 2014.

#### **OBLIGATIONS**

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SCPI et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi et les statuts, des autres organes de la SCPI.

La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 14 des statuts de la SCPI. Sa rémunération est fixée par l'article 16 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

AEW est conseillée et assistée par sa société sœur AEW Invest GmbH dans le cadre de l'acquisition et de la gestion des actifs immobiliers de la SCPI situés en Allemagne.

Les coûts afférents à ces missions d'assistance et de conseils sont exclusivement supportés par AEW (qui rétrocède une quote-part de ses commissions à AEW Invest GmbH).

Conformément aux dispositions de l'article 24 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, AEW s'engage à fournir de plus amples détails sur le coût de ces missions d'assistance et de conseils à tout associé de la SCPI qui en ferait la demande.

## **2. DEPOSITAIRE**

Conformément à l'article L. 214-24-8 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion a nommé en date du 17 juin 2021, la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann - 75009 Paris - Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18

Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF. A ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

(i) Suivi des flux de liquidités de la SCPI

Le dépositaire :

- veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

(ii) Garde des actifs de la SCPI

Le dépositaire :

- assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des

instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;

- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

(iii) Contrôle de la Société de Gestion et de la SCPI

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
- exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI.

Le dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.

Le dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts :

- de la perte par le dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

Il est précisé à cet égard que la délégation à un tiers de la garde des actifs de la SCPI n'exonère pas le dépositaire de sa responsabilité (articles L. 214-102-1 et L. 214-24-28 du Code monétaire et financier applicables à la SCPI).

Par ailleurs, en cas de perte d'instruments financiers conservés, le dépositaire restitue à la SCPI des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

- de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations. La responsabilité du dépositaire à l'égard des porteurs de parts de la SCPI peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le dépositaire, la Société de Gestion et les porteurs de parts.

En cas de mise en jeu de la responsabilité du dépositaire, l'indemnisation ne pourra excéder la valeur des actifs concernés à la date de la survenance du dommage.

## **3 COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, nommé par les associés au cours de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 17 juin 2021, est le Cabinet KPMG dont le siège social est situé Tour Egho - 2 avenue Gambetta. Son mandat expirera

lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Il est chargé notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la SCPI, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, et de s'assurer que l'équité a été respectée entre les associés.

A cet effet, il peut, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaire.

Il est convoqué par la Société de Gestion à toutes les Assemblées Générales. Il fait toutes observations à la Société de Gestion concernant les comptes, en fait part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle il est convoqué.

Il fait un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières relevant de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

#### 4. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation de la SCPI, nommé par l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2021, pour une durée de 5 ans, est BNP VALUATION France dont le siège social est situé 167 quai de la Bataille de Stalingrad -

92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex.

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI. Dans ce cadre, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans ; par ailleurs, la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année.

A cet égard, une convention est passée entre l'expert externe en évaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

#### IV. INFORMATIONS

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable de l'Information des SCPI gérées par AEW, est chargé de l'information.

Adresse postale : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
Email : relation.commerciale@eu.aew.com  
Téléphone : 01 78 40 33 03

#### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-3 9° et L.214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°21-15 en date du 19 octobre 2021.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



## ANNEXE : Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Informations précontractuelles pour les produits financiers  
visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088  
et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE  
Identifiant d'entité juridique : 969500B4PLVG9DSIRR26

**Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?**

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<p><input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 10% d'investissements durables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> avec un objectif social</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.</p>

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

**Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?**

Les caractéristiques promues par la SCPI consistent à investir dans des actifs immobiliers dont les performances ESG seront améliorées lors de leur gestion.

Les investissements se font après une due diligence ESG et un plan d'actions est défini pour améliorer la performance ESG de l'actif en cours de gestion.

Les caractéristiques environnementales et sociales promues sont les suivantes :

- Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m<sup>2</sup>, de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue
- Réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution de sols
- Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)
- Amélioration de la performance ESG globale en exploitation

La SCPI a obtenu le Label ISR en 2022. Il a pour objectif d'améliorer la note ESG de sa poche « Best in Progress » sous 3 ans à compter de l'obtention du Label.

## Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs de durabilité sont les suivants :

Risques environnementaux :

- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini

Performance ESG :

- Pourcentage en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats de property management conclus par la SCPI et/ou son gérant AEW
- Notation ESG sur 100 du portefeuille.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

## Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

Les objectifs d'investissement durables de ce produit financier sont :

- Actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économiques permettant de réduire les consommations d'eau : **10% de la totalité des investissements.**

## Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le principe consistant "à ne pas causer de préjudices importants " défini dans le SFDR est pris en compte dans le processus de due diligence de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- Combustibles fossiles : Exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17)
- Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18).
- Biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22)

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et définit donc un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.

*La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.*

## Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Ces indicateurs sont évalués au stade de la due diligence. Ils sont inclus dans la grille ESG, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

## Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de property management.

### Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

La SCPI prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que la pollution des sols, l'efficacité énergétique, les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles, les émissions de Gaz à Effets de Serre (GES) et la biodiversité (artificialisation des sols). Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par la SCPI, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel de la SCPI, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Non

### Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

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

La SCPI 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 (piéd d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux, etc.).

Ces investissements seront situés exclusivement en Allemagne.

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.

En outre, il est possible à la SCPI 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.

La SCPI bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 19 septembre 2022.

La gestion ISR 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.

**La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.**

**Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

La stratégie d'investissement décrite ci-dessus est contraignante et est incluse dans la politique ESG de la SCPI.

La phase de due diligence évalue la performance ESG initiale de l'actif et permet de s'assurer de sa compatibilité avec la stratégie ESG du fonds.

Durant la phase d'acquisition, les audits suivants sont réalisés pour évaluer les risques liés à la durabilité :

- Un audit technique
- Un audit énergétique
- Un audit environnemental
- Un audit ESG

Une notation ESG est produite et un plan d'action ESG est élaboré et intégré au budget pour atteindre les objectifs ESG du fonds.

**Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Non applicable.

**Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

La SCPI investit dans des immeubles et, à ce titre, déploie une stratégie d'engagement non pas avec les émetteurs, mais avec les parties prenantes impliquées dans les immeubles sous gestion.

Les principales parties prenantes sont les gestionnaires immobiliers, les locataires et les entreprises de construction.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION Allemagne gère directement les immeubles avec un Property Management (" PM ") externalisé.

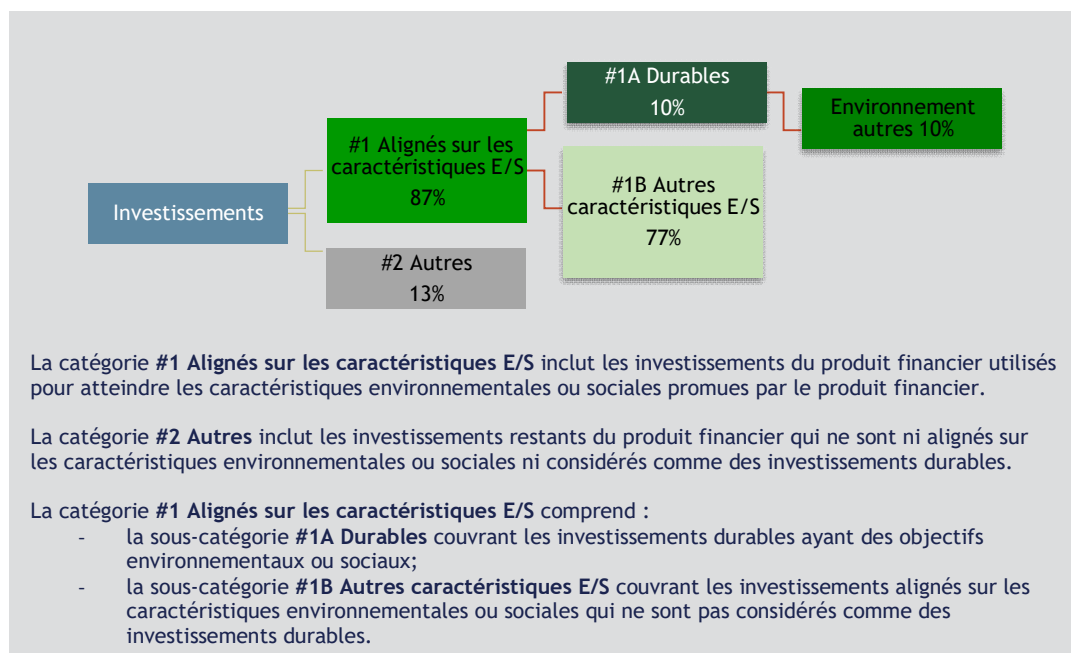
Les contrats de PM incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à la réalisation des objectifs ESG de la SCPI. Ils sont également en charge de la sensibilisation des locataires et du reporting périodique des actions ESG. Des examens réguliers sont effectués pour s'assurer que les objectifs ESG sont atteints. Les objectifs ESG comprennent le respect des réglementations en matière de santé, de sécurité et d'environnement, quel que soit le type de bâtiment, le suivi et la réduction de la consommation d'énergie, la présidence de comités environnementaux, la sensibilisation des locataires.

En ce qui concerne les locataires, des clauses ESG sont incluses dans les baux standard qu'AEW utilise. Pour certains actifs, des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnemental annuel qui discute des objectifs de réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau et des objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

AEW intègre les principes de l'OCDE et des Nations Unies sur les droits de l'Homme dans sa politique d'ISR, intégrée dans les contrats des PM.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

## Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



La part minimum des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 87%, ce qui correspond à 100% des investissements immobiliers du fonds.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : 10 %
  - Actifs équipés de système hydro-économiques : 10 %

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementaux ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : 77%.

*N.B. La SCPI a été créée en 2021. Elle a réalisé les acquisitions de neuf actifs immobiliers au 31.12.2022. La part des actifs alignés sur les caractéristiques E/S correspond donc à l'objectif que se fixe la SCPI à horizon 3 ans.*

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

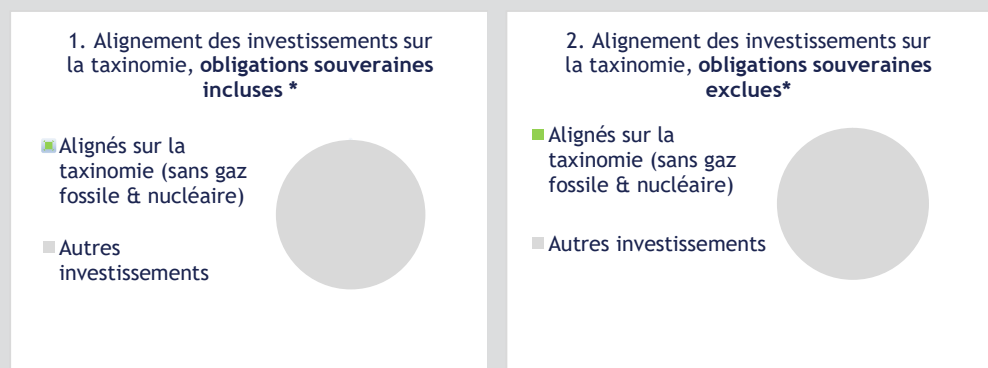
Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La SCPI n'utilise pas de produits dérivés.

**Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

Non applicable. La SCPI vise 0% d'alignement à la taxonomie

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines \* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

**Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**



Il n'y a pas de part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

**Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

La part minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la Taxonomie Européenne est de 10%.

 Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

**Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Non applicable.

**Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Ces investissements correspondent aux liquidités détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Ces actifs, de par leur nature, ne causent pas de préjudice important aux indicateurs des principales incidences négatives applicables à l'immobilier et pris en compte par la SCPI : efficacité énergétique, activités des locataires en lien avec les énergies fossiles, artificialisation des sols.

**Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

**Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

**Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

**En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

**Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable.

**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-produits/scpi-dimmobilier-dentreprise/aew-diversification-allemande>

# STATUTS

Mis à jour par décision de la Société de gestion en date du 3 novembre 2022

## TITRE I FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE – DUREE

### ARTICLE 1 - FORME

La société est une société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-118 et L.214-143-1, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du Règlement général de l’Autorité des marchés financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- L’acquisition directe ou indirecte, y compris en l’état futur d’achèvement, et la gestion d’un patrimoine immobilier locatif ;
- L’acquisition et la gestion d’immeubles qu’elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces 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 acquérir des équipements ou installations nécessaires à l’utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, 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.

Ce patrimoine immobilier concernera exclusivement des biens situés en Allemagne.

### ARTICLE 3 - DENOMINATION

Cette société a pour dénomination « AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ».

### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75013 - 43 avenue Pierre Mendès France.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d’un département limitrophe par simple décision de la société de gestion. Lors d’un transfert décidé par la société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS

### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

#### **6.1 Capital social initial**

Le capital social initial, constitué sans que les parts sociales aient été offertes au public, est fixé à la somme de sept cent soixante mille deux cent euros (760 200 €) entièrement libéré.

Le capital social initial est divisé en mille quatre-vingt-six (1 086) parts nominatives d’une valeur nominale de sept cents euros (700 €) chacune, numérotées de 1 à 1 086 qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire de la manière suivante :

- AEW EUROPE SA :  
Neuf cent quatre-vingt-quatre (984) parts

- Monsieur Frédéric ALLIOT :  
Vingt-deux (22) parts

- Monsieur Éric FREUDENREICH :  
Vingt-deux (22) parts

- Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES :  
Vingt-deux (22) parts



- Monsieur Benoît RIBREAU :  
Deux (2) parts

- Madame Claire RINGWALD :  
Vingt-deux (22) parts

- Monsieur Olivier SAMUEL :  
Deux (2) parts

- Monsieur Dominique SEGRETAIN :  
Deux (2) parts

- Monsieur Vincent THUEL  
Huit (8) parts

Soit au total : 1 086 parts

Les associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la BANQUE PALATINE.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant la durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers, en application de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier.

### 6.2 Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues. Il est fixé à cinq cent millions d'euros (500 000 000,00 €).

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.

### 6.3 Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social.

## ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social est variable et peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits.

Le capital social effectif ne peut cependant pas, sous l'effet de la variabilité, être inférieur au plus élevé des deux montants suivants :

- 90% du capital social effectif constaté par la société de gestion lors de l'exercice précédent ;
- 10% du capital social statutaire.

Dans tous les cas, le montant minimum du capital social ne pourra être inférieur à 760 000 euros.

## ARTICLE 8 - SOUSCRIPTIONS DES ASSOCIES

La société de gestion a tous pouvoirs pour déterminer les conditions de souscription, en fixer les modalités et accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de sept cent euros (700 €) majorée d'une prime d'émission, destinée à :

- amortir les droits et apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la société de gestion ;
- maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens associés.

Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

## ARTICLE 9 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 9.1 Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier doit préciser le nombre de parts en cause.

Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

### 9.2. Valeur de retrait

Le remboursement est effectué sur la base de la valeur de retrait, déterminée par la société de gestion selon les modalités suivantes :

- a) si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription ;

b) si les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés, celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce fonds de remboursement a été mis en place dans les conditions indiquées ci-avant. Le prix de retrait ne pourra alors être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à 90% de celle-ci, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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 en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, comme la suspension des demandes de retrait.

### **9.3. Suspension de la variabilité du capital - Rétablissement de la variabilité du capital**

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

La société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de trois confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

### **9.4. Fonds de remboursement**

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destinés à contribuer à la fluidité du marché des parts est décidée par les associés réunis en assemblée générale ordinaire.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels et sont destinées au seul remboursement des associés sortants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision ordinaire des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

## **ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS**

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

A chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte.

## **ARTICLE 11 - DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propriétaire qui seront tous deux convoqués aux assemblées générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf dispositions légales contraires ou convention contraire entre les intéressés signifiée à la société.

## **ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## **ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS**

### **13.1 Cession directe entre vifs**

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

Les parts sont librement cessibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit.

### **13.2 Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier (en cas de suspension de la variabilité du capital)**

En cas de suspension des demandes de retrait, s'il y a lieu, il est fait application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur et sont précisées dans la note d'information.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L. 214-93-I du Code monétaire et financier 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 à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### **13.3 Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayant droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

## **TITRE III ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES**

## **ARTICLE 14 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société est administrée par une société de gestion, associée ou non, agréée par l'Autorité des marchés financiers dans les conditions prévues par la loi.

La société AEW, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-07 000043, est désignée comme la société de gestion statutaire pour une durée non limitée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

La société de gestion a tous pouvoirs pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article la concernant.

#### **ARTICLE 15 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

#### **ARTICLE 16 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la société de gestion de contracter, au nom de la société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

#### **ARTICLE 17 - SIGNATURE SOCIALE - DELEGATION DE POUVOIRS**

Seule la société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société à l'égard des tiers.

La société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers prévu par réglementation.

Elle peut, par ailleurs, sous les mêmes conditions, soustraire différents actes de gestion courante à une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

#### **ARTICLE 18 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

##### **18.1 Répartition des frais**

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnels nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment : le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des commissaires aux comptes, de l'expert immobilier et du dépositaire, les frais d'information des associés et d'organisation des assemblées et des conseils de surveillance, les honoraires d'avocats (notamment dans la cadre des contentieux) et de tous prestataires en charge de la comptabilité de la société, les assurances (et en particulier, les assurances des immeubles sociaux), les frais d'entretien des immeubles, les honoraires de commercialisation locative et de *property management*, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les

dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la société.

### **18.2 Commissions de la société de gestion**

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les commissions suivantes :

- i. Une commission de souscription de 10,00 % HT (soit 12,00 % TTC 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 % HT, (soit 10,5 % TTC au taux de TVA en vigueur) à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC au taux de TVA en vigueur) à la recherche des investissements.

- ii. Une commission de gestion de 6,00 % HT (soit 7,20 % TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI (ou par ses filiales le cas échéant),

- iii. Une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 2,00 % HT (soit 2,40% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition droits et frais inclus, (cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements par la SCPI, ou par ses filiales le cas échéant, notamment dans le cadre des VEFA) ;

- iv. Une commission de cession d'actifs immobiliers de 1,00 % HT (soit 1,20% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de cession net vendeur, (cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI, ou par ses filiales le cas échéant) ;

- v. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine de la SCPI, ou de ses filiales le cas échéant, de 1,00 % HT (soit 1,20% TTC au taux de TVA en vigueur) sur le montant des travaux immobilisables ;

- vi. Une commission de cession de parts :
  - i. Pour tout 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 € HT (soit 180 € TTC au taux de TVA en vigueur) ;
  - ii. Pour tout 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 % HT (soit 4,50 % TTC au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## **ARTICLE 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **19.1 Mission**

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

### **19.2 Nomination**

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et huit membres au plus pris parmi les associés.

Les associés ne peuvent être candidats à un poste de membre du conseil de surveillance s'ils ont atteint l'âge de 75 ans au jour de la candidature.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois exercices.

Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois exercices.

### **19.3 Organisation, réunions et délibérations**

Le conseil de surveillance nomme un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat de conseiller.

L'âge limite pour siéger au Conseil de Surveillance est fixé à 75 ans révolus. En conséquence, tout membre ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire d'office et son mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire suivant la date anniversaire de ses 75 ans.

En cas d'absence du Président et du Vice-président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation par tous moyens, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent donner mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues.

Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et par le secrétaire de séance.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du conseil, ou encore par la société de gestion de la société.

### **19.4 Responsabilité**

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### **19.5 Indemnisation**

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil et le cas échéant de l'assemblée générale.

En outre, le conseil de surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

## **ARTICLE 20 - COMMISSAIRE AUX COMPTES**

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un commissaire aux comptes qui exerce sa mission dans les conditions prévues par la loi.

Il certifie notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Il est convoqué lors de l'arrêté des comptes par la société de gestion ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

Ses honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

## **ARTICLE 21 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Un expert externe en évaluation est nommé sur proposition de la société de gestion par l'assemblée générale ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature.

Ledit expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la société.

A cet égard, une convention est passée entre l'expert externe en évaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

#### ARTICLE 22 - DEPOSITAIRE

Un dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la société de gestion par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et plus généralement par tous lois et règlements applicables à l'activité de dépositaire de fonds d'investissements alternatifs tels que les SCPI.

### TITRE IV ASSEMBLEES GENERALES

#### ARTICLE 23 - ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et « d'ordinaires » dans tous les autres cas.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a. par le conseil de surveillance,
- b. par le commissaire aux comptes,
- c. par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d. par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par un représentant de la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

#### **ARTICLE 24 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle statue sur les conventions fixées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le commissaire aux comptes, l'expert immobilier ainsi que le dépositaire.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du commissaire aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### **ARTICLE 25 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à procéder à une offre au public de leurs parts sociales.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **ARTICLE 26 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

#### **ARTICLE 27 - COMMUNICATION DE DOCUMENTS**

La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.



L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique la brochure contenant l'ensemble des documents légaux d'information.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

## TITRE V INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

### ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence

le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2021.

### ARTICLE 29 - ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

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) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

### ARTICLE 30 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

## TITRE VI CESSIONS D'ACTIFS PAR LA SOCIETE : REGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

### ARTICLE 31

La cession par la société d'immeubles ou de droits réels immobiliers entraîne pour la société l'obligation de déclarer la plus-value immobilière et de payer l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et l'éventuelle surtaxe sur les plus-values immobilières élevées afférents à la plus-value dûs par les associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts.

Dans ce cas, la société fait l'avance de l'impôt sur la plus-value dû pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la cession et calculé en fonction de leur droits dans les résultats de la société.

Pour permettre à la société de recouvrer la créance qu'elle détient à l'encontre de ces associés, la société procèdera par compensation avec toute créance que ces associés détiendraient à l'encontre de la société postérieurement à la cession de l'immeuble ayant donné lieu au paiement de l'impôt précité.

Ainsi, la société imputera la dette respective de chacun des associés sur toute créance de l'associé résultant d'une « distribution » ce terme étant entendu au sens large et comprenant notamment les distributions qui résultent d'une décision d'assemblée, les versements trimestriels d'acomptes sur résultats, tout dividende ou acompte sur dividende, toute somme versée à l'associé notamment dans le cadre d'une annulation ou d'un remboursement de part, d'une réduction de capital, d'une liquidation y compris sous la forme d'acompte et ce, jusqu'au complet recouvrement de la créance.

Dans le cas où un porteur céderait les parts de la société avant complet remboursement de sa dette envers la société, il devra s'acquitter par tout moyen au plus tard le jour de la cession de ses parts du montant restant dû.

## TITRE VII FUSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION

### ARTICLE 32 - FUSION

La société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placement immobilier gérant un patrimoine de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion.

Celle-ci est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évaluation des apports en nature, conformément aux dispositions légales.

### ARTICLE 33 - DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

### ARTICLE 34 - LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, il peut réaliser par la voie qu'il juge convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

## TITRE VIII CONTESTATIONS

### ARTICLE 35 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

# 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 SCPI n° 21-15  
en date du 19/10/2021.



## Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
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 :  
43 avenue Pierre Mendès France 75013  
PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03  
[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:



Crédit photo : Axel Schmitts. Les photos présentées sont celles d'investissements en Allemagne réalisés par des SCI gérées par AEW.

Elles ne préjugent pas des investissements futurs d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE et sont données à titre d'exemples