

# SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



**SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION**  
**ANALYSE : 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025**

SCPI DIVERSIFIÉE  
ALLEMAGNE  
À CAPITAL VARIABLE

## L'ESSENTIEL AU 30/09/2025

7 733 associés  
257 758 parts

PRIX DE SOUCRIPTION  
902,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
811,80 €/part

VALEUR DE RÉALISATION au 30/06/2025  
200 512 252 € (781,72 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2025  
236 626 969 € (922,52 €/part)

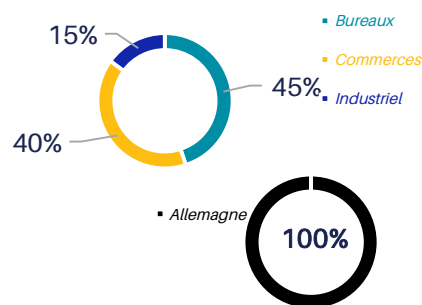
CAPITALISATION  
232 497 716 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025  
28,84 €/part \*  
26,10 €/part \*\*

TAUX DE DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNEL 2025  
3,20% \*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
92,81% (trimestriel)

PATRIMOINE (% valeur vénale)  
Actifs immobiliers détenus en direct : 31%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 69%



\* Avant fiscalité payée en Allemagne par la SCPI pour le compte des associés

\*\* Après fiscalité payée en Allemagne par la SCPI pour le compte des associés

## ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Les capitaux collectés d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ont augmenté prudemment de 1% au cours des neuf premiers mois de l'année, soit un montant net de souscriptions de 2,3 M€. Fait notable, au 30 septembre 2025 aucune part n'est en attente de retrait (2,7% des parts au niveau national au 30 juin 2025).

Toujours en fin de 3<sup>ème</sup> trimestre, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dispose d'un solde à investir de 40 M€ et n'est engagée sur aucun emprunt bancaire. Deux investissements situés dans des pôles économiques majeurs, prévus pour se déboucler au 4<sup>ème</sup> trimestre, permettront d'absorber une grande partie de ce solde.

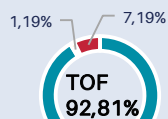


Düsseldorf - © Droits réservés

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

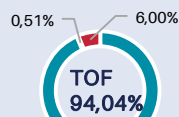
Taux d'occupation financier

3<sup>ème</sup> trimestre 2025



91,62%

2<sup>ème</sup> trimestre 2025



93,49%

■ Locaux occupés  
■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire  
■ Locaux vacants en recherche de locataire

Arbitrages

Néant

Investissements

Néant

Mouvements locatifs

Locations : 152 m<sup>2</sup>

Hamburg : 152 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation physique

93,35%

Surface totale du patrimoine : 51 607 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 3 430 m<sup>2</sup>

Taux d'incidence contentieuse

0%

(3<sup>ème</sup> trimestre 2025 - calculé mi-octobre 2025)

Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libération : 17 m<sup>2</sup>

Nürnberg : 17 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux portant sur 556 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

|                                                             | 2 <sup>ème</sup> semestre<br>2024 | 1 <sup>er</sup> semestre<br>2025 | 3 <sup>ème</sup> trimestre<br>2025 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Nombre d'associés                                           | 7 619                             | 7 691                            | 7 733                              |
| Nombre de parts                                             | 254 926                           | 256 501                          | 257 758                            |
| Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre | 4 875                             | 4 061                            | 2 455                              |
| Souscriptions compensées par des retraits                   | 977                               | 2 486                            | 1 198                              |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)            | 0                                 | 0                                | 0                                  |
| Capital social en euros                                     | 178 448 200                       | 179 550 700                      | 180 430 600                        |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros    | 253 333 324                       | 254 753 974                      | 255 684 838                        |

REVENUS DISTRIBUÉS

|                                                                                                            | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2025 | 2 <sup>ème</sup> trimestre<br>2025 | 3 <sup>ème</sup> trimestre<br>2025 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Acompte mis en paiement le                                                                                 | 18/04/2025                        | 23/07/2025                         | 22/10/2025                         |
| Acompte par part <sup>(1)</sup>                                                                            | 6,30 €                            | 6,30 €                             | 6,30 €                             |
| Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>                                                          | 6,10 €                            | 6,15 €                             | 6,19 €                             |
| Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers | 5,94 €                            | 5,04 €                             | 6,11 €                             |

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers allemands payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.. L'impôt allemand peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, par l'octroi d'un crédit d'impôt. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

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

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

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Prix de la part au 31/12/2024     | 902,00 € |
| Prix de la part au 30/09/2025     | 902,00 € |
| Variation du prix de souscription | 0,00 %   |

TAUX DE DISTRIBUTION

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Taux de distribution 2025 (prévision) | 3,20% |
|---------------------------------------|-------|

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| TRI 3 ans (2022-2024) | -2,50 % |
|-----------------------|---------|

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

L'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

AVERTISSEMENT

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

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

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE  
Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
901 025 742 RCS PARIS  
Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

Société de gestion : AEW  
Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros  
Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France- 75013 PARIS  
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France- 75013 PARIS  
Relation commerciale : 01 78 40 33 03  
[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°24-30 en date du 06/12/2024.

Société de gestion





Principes de  
responsabilité  
investisseurs