

# SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



**SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION**  
ANALYSE : 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2025

SCPI DIVERSIFIÉE  
ALLEMAGNE  
À CAPITAL VARIABLE

## L'ESSENTIEL AU 31/03/2026

7 810 associés  
259 961 parts

PRIX DE SOUCRIPTION  
902,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
811,80 €/part

VALEUR DE RÉALISATION au 31/12/2025  
197 260 807€ (761,60 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2025  
233 755 367€ (902,50 €/part)

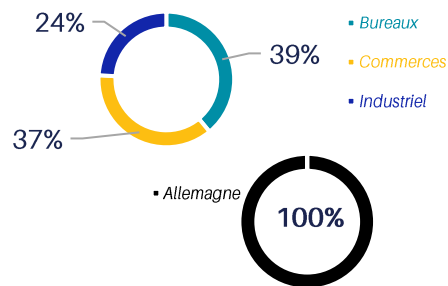
CAPITALISATION  
234 484 822 € au prix de souscription

TAUX DE DISTRIBUTION 2025  
3,20% soit 28,89 €/part\* et 27,30 €/part\*\*

PERFORMANCE GLOBALE  
ANNUELLE 2025  
3,20%\*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
94,57% (trimestriel)

PATRIMOINE (% valeur vénale)  
Actifs immobiliers détenus en direct : 28%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 72%



\* 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

Le 5 février 2026, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a étoffé sa diversification patrimoniale en investissant pour la première fois dans un data center. L'actif, au cœur de la zone métropolitaine de Nuremberg, a été acquis par le biais d'une SCI. Il bénéficie d'une structure extérieure permettant l'accès à l'alimentation et à la connectivité par fibre optique, tandis que l'intérieur est adapté pour répondre aux exigences techniques et opérationnelles du locataire. Le data center est entièrement loué pour 15 ans à un groupe technologique mondial reconnu.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE présente à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre un solde à investir avoisinant 23 M€. Un investissement permettant d'absorber quasiment ce solde devrait se dénouer à la fin du 1<sup>er</sup> semestre.

La SCPI n'est engagée sur aucun endettement, pour un ratio maximum autorisé par l'Assemblée Générale de 40%, et une moyenne nationale 2025 toutes SCPI de 18,3%.

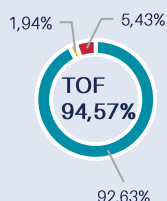


Nuremberg - © AEW, Shutterstock

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

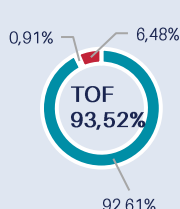
### Taux d'occupation financier

1<sup>er</sup> trimestre 2026



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

4<sup>ème</sup> trimestre 2025



### Arbitrages

- Bremen - Langemarckstraße 16 - 34% SCI PC7 : bureaux acquis en 2022 - 2 113 m<sup>2</sup> - Prix de cession : 1,4 M€

### Investissements

- Nuremberg : data center de 2 592 m<sup>2</sup> (100% SCI PC 11) - 10,8 M€ (05/02/2026)

### Mouvements locatifs

Locations : 834 m<sup>2</sup>

Düsseldorf	76 m <sup>2</sup>
Hamburg	87 m <sup>2</sup>
Ingolstadt :	6 m <sup>2</sup>
Lunen :	149 m <sup>2</sup>
Neunkirchen	516 m <sup>2</sup>

### Taux d'occupation physique

95,02%  
Surface totale du patrimoine : 57 005 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 2 836 m<sup>2</sup>

### Taux d'incidence contentieuse

0%  
(1<sup>er</sup> trimestre 2026 - calculé mi-avril 2026)  
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libérations : 592 m<sup>2</sup>

Düsseldorf	76 m <sup>2</sup>
Neunkirchen	516 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 79 m<sup>2</sup> sur un site ont été renouvelé.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 <sup>ème</sup> semestre 2025	1 <sup>er</sup> trimestre 2026
Nombre d'associés	7 776	7 810
Nombre de parts	259 009	259 961
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	4 572	2 006
Souscriptions compensées par des retraits	2 064	1054
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	67	0
Capital social en euros	181 306 300	181 972 700
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	257 016 190	257 874 894

## REVENUS DISTRIBUÉS

	1 <sup>er</sup> trimestre 2026
Acompte mis en paiement le	20/04/2026
Acompte par part <sup>(1)</sup>	6,90 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	6,82 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	6,77 €

(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 18,6 %.

(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

## TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

TRI 4 ans (2022-2025)	- 2,2 %
-----------------------	---------

## TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	3,20 %
---------------------------	--------

## PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

Taux de distribution 2025	3,20%
Variation du prix de souscription 2025/2024	0,00 %
Performance globale annuelle 2025	3,20%

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

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

## 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

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°25-19 en date du 16/12/2025.

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)

Société de gestion  
**AEW**

IPRI | Institut  
Parisien de  
Recherche  
Investissement