AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

ALLEMAGNE

DIVERSIFIÉE

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Diversifiez votre patrimoine en investissant indirectement dans **l'immobilier allemand**

SCPI à capital variable

© AEW, Lange Strasse, Oldenbourg, Allemagne, acquisition en 2017

Ce fonds est labellisé ISR et classé article 8 du règlement SFDR. Les références à ce label et à la classification ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI (plus d'informations p.6). Ce document à caractère promotionnel, destiné à une clientèle « non professionnelle » au sens de la directive MIF II, ne constitue ni un document contractuel contraignant, ni un document d'information requis par une disposition législative et n'est pas suffisant pour prendre une décision d'investissement.

Août 2026

RÈGLEMENT SFDR
ARTICLE 8

PRINCIPAUX RISQUES ASSOCIÉS À LA SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

- **Le risque de perte en capital :** la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE 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 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 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE 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. La durée de placement recommandée est fixée à 10 ans.
- **Le risque lié au crédit :** le financement bancaire 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, mais également au moment de la cession des actifs immobiliers.
- **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.
- **Le risque lié à la souscription de parts financée à crédit :** Le financement à crédit comporte des risques pour le souscripteur. Le souscripteur ne doit pas se fier uniquement aux revenus non garantis de la SCPI pour rembourser son prêt. En cas de défaut, le client pourrait être obligé de vendre ses parts, entraînant une perte de capital et la nécessité de compenser une éventuelle décote par rapport au capital restant dû.

Pour consulter l'intégralité des risques associés, consultez la Note d'Information du produit disponible sur www.aewpatrimoine.com.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

L'ensemble des documents : Note d'Information, Statuts, dernier Rapport Annuel, dernier Bulletin d'Information Semestriel, Document d'Informations Clés (DIC) et Notice d'Information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur **www.aewpatrimoine.com.**

Dans le cadre d'un investissement en unités de compte au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et avant toute souscription, le client prendra connaissance des caractéristiques spécifiques de commercialisation de la SCPI, décrites dans les conditions générales ou la notice du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, ou les fiches d'information du support, mises à disposition par l'assureur. Il peut également prendre connaissance des documents propres à la SCPI. L'assureur s'engage sur le nombre d'unités de compte, mais ne s'engage pas sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Les unités de compte sont sujettes à des fluctuations de valeur à la hausse ou à la baisse, pouvant dépendre en particulier de l'évolution des marchés.

FRAIS ET FISCALITÉ

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit. Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 « Frais » de la Note d'Information de la SCPI.

Lors de la souscription

- **Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur : 12 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, dont une partie rétrocédée au distributeur.**

Durant la détention des parts (frais supportés par la SCPI)

- **Commission de gestion annuelle : 7,20 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés.**
- **Commission d'acquisition sur les actifs immobiliers : 2,40 % TTC du prix d'acquisition, droits et frais inclus.**
- **Commission de cession sur les actifs immobiliers : 1,20 % TTC du prix de cession net vendeur.**
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine : 1,20 % TTC sur le montant des travaux immobilisables.**
- **Fiscalité de revenus fonciers (applicable au détenteur des parts) :**
  - personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ;
  - personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

Lors de la cession des parts

- **Frais de sortie : néant**
- **Commission de cession en cas de succession ou donation :**
  - **sans intervention de la société de gestion : 180 € TTC (150 € HT)**
  - **avec intervention de la société de gestion : 4,50 % TTC (3,75 % HT) sur le montant de la transaction.**

  Auxquels s'ajoutent 3 % de droits d'enregistrement. En cas de suspension de la variabilité du capital de la SCPI, la commission de cession est redevable par l'acquéreur.
- **Fiscalité lors de la cession des parts (applicable au détenteur des parts) :**
  - personnes physiques : plus-values soumises au régime des plus-values immobilières ;
  - personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.
- **La cession n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La liquidité n'est pas assurée.**

AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

SOCIÉTÉ DE GESTION DEPUIS 1984

« Depuis plus de 40 ans, nous nous efforçons de proposer des SCPI tournées vers l'avenir. Nous aidons nos associés à diversifier leur patrimoine sur le long terme et les accompagnons tout au long de la vie de leur investissement.

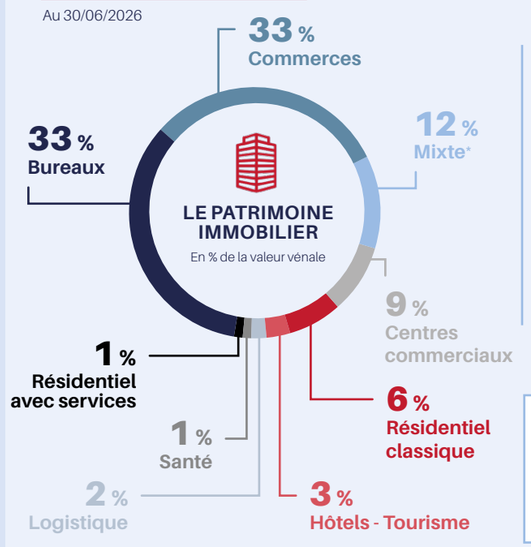
Nous attachons une importance toute particulière à la transparence envers toutes les parties prenantes. Au travers de nos communications, nous traduisons nos actes de gestion de manière simple afin de permettre à chacun d'apprécier de manière éclairée la qualité de notre gestion. »

Antoine Barbier
Directeur d'AEW Patrimoine

Découvrez notre Guide de bienvenue !

CHIFFRES-CLÉS D'AEW PATRIMOINE

Au 30/06/2026



*Les immeubles à usage mixte peuvent être composés de bureaux, des commerces, des locaux de la logistique ou encore des logements privés ou gérés.

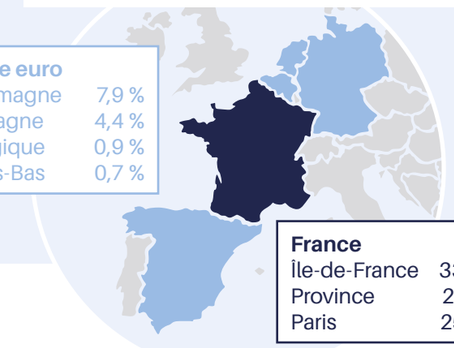
PARMI LES
5 premiers
ACTEURS DU MARCHÉ[1]

Baux **+3 100**

Gestion de **+1 740 000 m²**

1. Classement ASPIM au 30/06/2026, selon la capitalisation totale SCPI + OPCI grand public

Répartition géographique du patrimoine
(en % de la valeur vénale)



Zone euro	
Allemagne	7,9 %
Espagne	4,4 %
Belgique	0,9 %
Pays-Bas	0,7 %

France	
Île-de-France	33,2 %
Province	27,2 %
Paris	25,7 %

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Création
2021

Prix de souscription
902 €

Minimum d'investissement
5 parts
soit un investissement minimum de 4 510 €

Délai de jouissance
1er jour du 2e mois à compter de la fin du mois de souscription
(Validation de la souscription par AEW)

Valeur de retrait
811,80 €

Horizon de placement conseillé
10 ans

Indicateur de risque

1	**2**	3	4	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Chiffres au 30/06/2026

Une SCPI diversifiée 100 % allemande

Cette SCPI offre une diversification typologique et permet au client français de bénéficier, sous conditions, d'une fiscalité privilégiée sur les revenus fonciers de source allemande (cf. l'encadré page ci-contre). Son portefeuille d'actifs diversifiés a pour but d'optimiser la maîtrise du risque locatif.

AEW Diversification Allemagne peut investir en

Bureaux · **Commerces** · **Hôtels** · **Locaux d'activités** · **Logements**

Ces actifs sont toujours situés en périphérie des grandes conurbations ou au centre des villes secondaires, dans des environnements économiquement attractifs et bien desservis par les moyens de transport.

Pourquoi investir en Allemagne ?

L'économie allemande s'articule autour de grands pôles tertiaires régionaux, répartis autour de sept grandes métropoles (Big Seven). Sa centralité européenne et sa densité de population assurent une alimentation constante de la demande locative en termes de bureaux, locaux d'activités ou logements.

1re économie européenne

3e au niveau mondial

Perspectives intéressantes à long terme
adaptées à la durée de placement conseillée des SCPI.

© AEW, Dwenger-kamp, Hambourg Allemagne, acquisition en 2025.

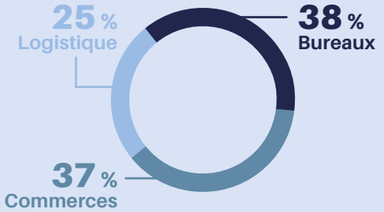
Fujitsu

Le data center, acquis en 2026, illustre la volonté d'AEW Patrimoine de se positionner sur ce marché en forte croissance, porté par les besoins liés à l'intelligence artificielle et les technologies numériques.
L'actif est situé à Nuremberg, un important pôle industriel allemand, qui représente une alternative stratégique face aux limitations de puissance et de terrains disponibles dans d'autres marchés comme par exemple Francfort.

© AEW, Turmstrasse, Lorrach, Allemagne, acquisition en 2017

Chiffres-clés

Au 30/06/2026 - Source : AEW



Patrimoine
31 IMMEUBLES

Capitalisation
235,05 M€

Taux d'occupation financier
94,51 %

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les dividendes d'une SCPI 100 % allemande sont nets de prélèvements sociaux et bénéficient d'une imposition allemande moins élevée qu'en France. Grâce à la convention fiscale franco-allemande, vous évitez la double imposition avec un crédit d'impôt automatique. **Une solution immobilière européenne aux conditions fiscales attractives.**

Retrouvez **notre calculatrice de rendement** sur le site aewpatrimoine.com

Performances 2025

Au 30/06/2026 - Source : AEW

L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

Taux de distribution[1]	Performance globale annuelle[2]
3,20 %	**3,20 %**

1. Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :
- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé,
- et d'autre part le prix de souscription au 1er janvier de l'année « n ».
2. La Performance globale annuelle est le nouvel indicateur qui combine le taux de distribution et les variations de prix des parts sur une année civile.

Avant imposition en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.**

Fiscalité des revenus fonciers de source allemande

1. Les règles d'imposition
Les revenus locatifs issus des biens immobiliers situés en Allemagne perçus par la SCPI sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemandes, payé par la SCPI. Les associés personnes physiques de la SCPI sont imposables en France sur ces mêmes revenus locatifs.

2. La convention fiscale franco-allemande
La double imposition est éliminée par la convention fiscale franco-allemande, grâce à un crédit d'impôt, égal à l'impôt français[1] applicable aux résidents fiscaux français.

3. En pratique
Le revenu foncier de source allemande est ainsi de facto exonéré d'imposition en France. Il est en revanche pris en compte pour calculer le taux d'imposition applicable aux autres revenus de l'associé, impactant relativement peu, néanmoins, son imposition globale.

Avertissement
Ce focus est présenté à titre d'information et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise uniquement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France. Pour plus d'informations reportez-vous à la Note d'information de la SCPI, chapitre « Le régime fiscal ». Le régime fiscal dépend de votre situation personnelle et est susceptible d'évoluer dans le temps. Rapprochez-vous de votre conseiller fiscal habituel pour toute question.

1. Impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

© Jürgen Schmidt, Cubus, Cologne Allemagne, acquisition en 2021.

L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE CHEZ AEW PATRIMOINE

AEW DIVERSIFICATION
ALLEMAGNE

- **Label ISR[1] depuis 2022**
- **Article 8 SFDR[1]**
- **Avec 48 % d'investissements durables[2]**

Une approche durable pour chaque actif

Avant la validation de l'acquisition de chaque actif, nous effectuons, en plus de l'analyse financière classique, les différents audits extra-financiers basés sur les critères dits ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Ces critères contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant en être le facteur déterminant.

De plus, nous les intégrons systématiquement dans le processus de gestion de chacun de nos actifs et pouvons, le cas échéant, définir un plan d'action permettant d'améliorer sa performance ESG.

En pratique, les SCPI d'AEW, au travers des actifs détenus, promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution des sols ;
- audits ESG de tous les actifs ;
- amélioration de la performance ESG globale durant l'exploitation.

Un reporting ESG produit annuellement permet de suivre l'évolution du portefeuille de toutes nos SCPI labellisées ISR.

- **Créé par le Ministère Français des Finances, le Label ISR vise à rendre plus visibles les fonds d'Investissement Socialement Responsable (ISR) auprès des épargnants.** Pour l'obtenir, l'organisme de certification effectue un audit pour s'assurer que les fonds répondent à un ensemble de critères de labellisation. Pour plus d'informations sur la méthodologie, consultez www.lelabelisr.fr.

- **Nos SCPI labellisées ISR :** AEW Diversification Allemagne, AEW Patrimoine Santé, Atout Pierre Diversification, Fructipierre, AEW Opportunités Europe, Immo Évolutif, Laffitte Pierre, AEW Commerces Europe.

Les références au label ISR ne préjugent pas des résultats futurs des SCPI mentionnées.

Règlement SFDR

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) est un règlement du plan finance durable de l'Union européenne. Il instaure une obligation de transparence concernant les critères ESG pris en compte par les gestionnaires des actifs dans la gestion de leurs fonds.

Une classification par article a été mise en place afin d'aider les épargnants à choisir leurs placements

- Article 9 : le fonds a pour objectif l'investissement durable pour 100 % de ses actifs.
- Article 8 : le fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, son portefeuille peut inclure des investissements durables.
- Article 6 : le fonds ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Investissement durable

Ce terme désigne l'investissement dans des actifs qui contribuent à un objectif environnemental (utilisation d'énergies renouvelables, réduction des émissions de gaz à effet de serre, etc.) ou social (lutte contre les inégalités, en faveur de la cohésion sociale, etc.).

1. Ces résultats ne préjugent pas des résultats futurs de cette SCPI.
2. Taux d'investissements durables déclaré sur l'exercice 2025 en pourcentage de la valeur du portefeuille de la SCPI.

COMPRENDRE LES NOTIONS CLÉS D'UNE SCPI

Comment comparer les SCPI ? Projetez-vous à long terme !

L'investissement en SCPI s'envisage toujours sur le long terme. Mais sur quels critères se baser pour évaluer sa solidité financière ? Pensez à consulter son ratio d'endettement ou sa valeur de reconstitution.

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est un des indicateurs permettant d'évaluer la robustesse d'une SCPI face aux différents cycles de marché. Il se calcule en comparant le passif d'une SCPI (dettes et crédits…) à la somme de tous ses actifs (immeubles, trésorerie, placements financiers…).

AEW DIVERSIFICATION
ALLEMAGNE

Ratio d'endettement 2025
0 %

En période de taux bas, la dette permet à la SCPI d'utiliser l'effet de levier et d'augmenter son patrimoine. Toutefois, la dette est synonyme d'un échéancier de remboursement et lors d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt, le remboursement de la dette sera priorisé face aux nouvelles acquisitions et les mensualités trop importantes peuvent mettre en péril le bon fonctionnement de la SCPI. Il est ainsi important pour une SCPI de maintenir un niveau d'endettement raisonnable afin d'avoir une bonne maîtrise de ce type de risque et, ainsi, d'assurer sa stabilité financière à long terme.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le TOF est un indicateur très important permettant d'apprécier la qualité de gestion de la SCPI.

Il correspond au total des loyers et indemnités facturés, divisé par le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du parc immobilier était louée. Les loyers perçus constituant les principales distributions d'une SCPI, il est très important de ne pas négliger cet indicateur, qui est considéré comme satisfaisant à partir de 90 %.

- **Toutes les données relatives à la situation financière d'une SCPI se trouvent dans son rapport annuel.**

En tant qu'associé, vous pouvez participer à la prise des décisions concernant votre SCPI lors des Assemblées Générales annuelles. L'Assemblée Générale ordinaire statue notamment sur l'approbation des comptes annuels, la nomination des membres du Conseil de Surveillance ou encore le quitus à la société de gestion.

Comment fonctionne une SCPI ?

Les épargnants achètent des parts de SCPI **et deviennent ses associés.**

La SCPI achète des **actifs immobiliers.**

La société de gestion assure leur gestion en contrepartie de frais. **Les biens immobiliers génèrent des loyers potentiels.**

Les loyers génèrent des revenus trimestriels potentiels versés aux associés, après déduction des frais et des charges.

Les SCPI permettent de

- **Générer un revenu potentiel complémentaire, notamment en vue de la retraite.** Ce revenu potentiel (non garanti) est habituellement distribué tous les trimestres.
- **Percevoir un revenu locatif sans aucun souci de gestion.** En contrepartie, la société de gestion perçoit les frais de gestion déduits directement des loyers encaissés.
- **Accéder au marché de l'immobilier de l'entreprise** pour un montant limité, accessible aux particuliers.

AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

AEW est l'un des leaders mondiaux de la gestion d'actifs immobiliers, présent aux États-Unis, en Europe et en Asie.

74,2 Mds €
d'encours sous gestion
aux États-Unis, en Europe et en Asie

35,9 Mds €
d'encours sous gestion en Europe

+ de 40 ans
d'expérience

AEW Patrimoine, la division des fonds grand public d'AEW, se classe parmi les cinq premiers acteurs de l'épargne immobilière intermédiée en France et développe une expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management immobilier pour compte de tiers.

+120 000
associés

17 SCPI et 2 OPCI
grand public

8,37 Mds €
d'encours sous gestion

Chiffres au 30/06/2026

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 ». Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris, Tél. : 01 78 40 33 03 / **www.aewpatrimoine.com.**

AEW Diversification Allemagne
Société civile de placement immobilier à capital variable au capital social de 178 448 200 € au 31/12/2024.
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France – 75013 PARIS // 901 025 742 RCS 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. Elle est disponible sur www.aewpatrimoine.com.

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : reclamation@eu.aew.com ; par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation - 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris ; ou par téléphone : 01 78 40 33 03

Les visuels des actifs présentés dans ce document sont un aperçu du patrimoine détenu par la SCPI AEW Diversification Allemagne et ne présagent pas des investissements futurs. Les actifs présentés sont détenus en intégralité ou partiellement par la SCPI.

LE TRI FACILE

00001-ADA- AEW - 08/2026