

SCPI

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

BULLETIN SEMESTRIEL N°2

ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 31 DECEMBRE 2025 • VALIDITE : 1^{er} SEMESTRE 2026



SCPI DIVERSIFIEE ALLEMAGNE
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui de ses collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Durant l'année 2025 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a émis des nouvelles parts pour un montant de 7,8 M€. Compte tenu des retraits de parts en compensation, les capitaux collectés ont augmenté de 3,7 M€ et avoisinent désormais 257 M€.

L'acquisition d'un actif industriel (production, entrepôts et bureaux) dans la région de Hambourg a été finalisée en novembre (voir rubrique « À la Une »). Au 31 décembre, votre SCPI, qui n'est pas endettée, dispose d'un solde à investir de 23 M€. Votre patrimoine, estimé à 159 M€, est réparti sur 31 sites différents, avoisine 56 500 m² et compte 205 baux.

Par ailleurs, votre SCPI, qui sera titrée début février 2026 sur un data center, a également exprimé son intérêt pour

deux autres actifs. Ces opérations devraient permettre de plus qu'épuiser le solde à investir.

L'activité locative est restée active, avec 3 717 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025 : 1 148 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 2 569 m² de renouvellements sécurisés. Les surfaces vacantes représentent 5% de la surface totale. Cinq localisations représentent près de 90% des surfaces vacantes et constituent un enjeu locatif.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres a été fixé à respectivement 6,30 € et 8,40 € par part, soit une distribution annuelle arrétée à 27,30 € après impôt allemand payée par la SCPI et déduit des acomptes versés aux associés. L'objectif 2026 prévoit un montant de distribution en progression de 1,5% par part.

À LA UNE CE SEMESTRE

Le 1^{er} novembre 2025, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a finalisé l'acquisition du parc d'activité « Dwengerkamp », situé au cœur d'un des plus grands centres logistiques et industriels de Hambourg.

L'actif a été acquis par le biais d'une transaction « sale-and-leaseback » avec Dwenger Group, une entreprise spécialisée dans la technologie du laser et de la tôle. Dwenger Group, précédemment propriétaire occupant de l'actif, a loué les locaux pour un bail ferme de 15 ans, réaffirmant son ambition de développement, et assurant à la SCPI un taux d'occupation à 100%, stable et sécurisant sur le long terme.

Le site comprend près de 5 000 m² composés de bureaux, d'espaces d'activités, de stockage et de fabrication. Il bénéficie d'une excellente connectivité et d'un accès direct aux principaux axes de transport. Également équipé d'un éclairage LED, il dispose par ailleurs d'un système photovoltaïque sur le toit d'une capacité de 98 kWp.



HAMBURG - © DROHNEN-LUFTBILDER360.DE, 043

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Au quatrième trimestre 2025, les loyers prime de bureaux en Allemagne poursuivent leur progression, avec une augmentation moyenne de 6,1% par rapport à l'année précédente. Francfort, Düsseldorf et Hambourg enregistrent les plus fortes hausses, tandis qu'à Berlin ils restent relativement stables.

Toutefois, le taux de vacance continue d'augmenter et atteint à 9,16% en moyenne, avec des disparités selon les villes (hausse à Berlin et Francfort et légère baisse à Düsseldorf). Sur les cinq principaux marchés allemands, les taux de rendement prime s'établissent en moyenne à 4,8%, en léger repli par rapport à fin 2024. La valeur des

biens immobiliers augmente, passant à 12 310 €/m², soutenue par une baisse de l'inflation.

Dans le secteur des commerces, les loyers des pieds d'immeubles poursuivent leur hausse, soit +3% en moyenne par rapport à l'année précédente, particulièrement à Munich. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables sur les principaux marchés.

En logistique, après une pause marquée en 2024, la demande placée progresse légèrement de 6% en 2025 mais le ralentissement observé au quatrième trimestre souligne le contexte attentiste dans lequel

les utilisateurs logistiques évoluent. Les loyers prime poursuivent leur croissance en 2025 (hausse la plus notable à Munich, +6,7%), dans une situation structurelle de sous-offre. Les taux de vacance, en hausse depuis 2022, se stabilisent à 3,5% en moyenne depuis le 3^{ème} trimestre 2025.

En résumé, 2025 voit une poursuite de la hausse des loyers et des prix, mais avec une vacance en hausse et un marché segmenté: forte attractivité des zones prime à Berlin et dans les grandes villes, mais prudence et ajustements dans les régions.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2025

● **7 776 associés**
259 009 parts

● **PRIX DE SOUSCRIPTION**
902,00 €/part

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

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

● **CAPITALISATION**
233 626 118 € 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 DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2026**
3,50% soit 31,60 €* / part

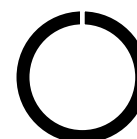
● **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
93,52 % (4^{ème} trimestre)

● PATRIMOINE (% valeur venale)

Actifs immobiliers détenus en direct : 29%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 71%



Bureaux 42%
Commerces 39%
Industriels 19%

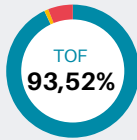


Allemagne 100%

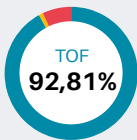
* Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés.
** Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1 ^{er} semestre 2025	2 ^{ème} semestre 2025
Nombre d'associés en fin de semestre	7 671	7 776
Nombre de parts en fin de semestre	256 501	259 009
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	4 061	4 572
Souscriptions compensées par des retraits	2 486	2 064
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	67
Capital social en euros	179 550 700	181 306 300
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	254 753 974	257 016 190

ÉVOLUTION
DU PATRIMOINETaux d'occupation
financier
4^{ème} trimestre 2025

Locaux occupés :
92,61%
Locaux occupés
sous franchise ou
mis à disposition
d'un futur loca-
taire 0,91%
Vacance 6,48%

3^{ème} trimestre 2025

Locaux occupés :
91,62%
Locaux occupés
sous franchise ou
mis à disposition
d'un futur loca-
taire 1,19%
Vacance 7,19%

Investissements

Hambourg (Allemagne) : locaux d'activités
4 916 m² - 8,36 M€ (01/11/2025)

Arbitrages

Néant

Taux d'occupation physique

94,55 %

Surface totale du patrimoine : 56 526 m²
Surfaces vacantes : 3 078 m²

Mouvements locatifs

Locations : 411 m²

Hambourg : 490 m²
Hochstadt : 103 m²
Ingolstadt : 11 m²
Koln : 12 m²
Lorrach : 30 m²
Oldenburg : 65 m²

Libérations : 221 m²

Hambourg : 150 m²
Nürnberg : 17 m²
Hambourg : 54 m²

Par ailleurs, quatre baux portant sur 656 m² sur quatre sites ont été renouvelés.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2025 s'établit à 0% identique au 31/12/2024. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2025	2 ^{ème} trim. 2025	3 ^{ème} trim. 2025	4 ^{ème} trim. 2025
Acompte mis en paiement le	18/04/2025	23/07/2025	22/10/2025	26/01/2026
Acompte par part ⁽¹⁾	6,30 €	6,30 €	6,30 €	8,40 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	6,10 €	6,15 €	6,19 €	8,33 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	5,94 €	6,04 €	6,11 €	8,28 €

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts en jouissance que vous détenez.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin octobre 2025 et fin janvier 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers allemands payés par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(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 %.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	3,20%
Taux de distribution 2026 (prévision)	3,50%

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.

NB: le 1er TRI (Taux de Rentabilité Interne) sera calculé au titre de la période 2021-2026.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

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

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription et de la valeur de retrait de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	700,00 €
Prime d'émission	202,00 €
Prix de souscription	902,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour tout nouvel associé. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Les parts souscrites à partir du 2 octobre 2023 portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.

Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. À compter du 2 octobre 2023, l'associé se retirant perçoit la somme de 811,80 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW, ou par email à l'adresse suivante : back-office-aewciloger@eu.aew.com, en utilisant en utilisant le bulletin de retrait disponible sur le site internet aewpatrimoine.com ou sur simple demande auprès d'AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées 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 les registres de la SCPI.

CESSION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.

FISCALITÉ

Déclaration des revenus 2025 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2026 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée fin février sur le site internet d'AEW.

Imposition des revenus de source allemande

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de sources allemande est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.
- Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de sources allemande.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II » (MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amené à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces

documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'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.

CLIENTS NON-RÉSIDENTS

L'acquisition de parts de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives à la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

RÈGLEMENTATION RGPD - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable.

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante :

AEW - DPO - 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

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

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

Société de gestion

