

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2025 • VALIDITE : 2^{ème} SEMESTRE 2025SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Durant le premier semestre 2025 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a émis des nouvelles parts pour un montant de 3,7 M€. Compte tenu des retraits de parts venus en compensation, les capitaux collectés ont augmenté de 1,4 M€ et avoisinent désormais 255 M€. Au 30 juin 2025, aucune part n'est en attente de retrait, à comparer à une moyenne nationale fin juin de 2,7% pour l'ensemble des SCPI.

Aucun investissement ni arbitrage n'a été réalisé au cours du semestre. A la fin de ce dernier, votre SCPI, qui n'est engagée sur aucun emprunt bancaire, dispose d'un solde à investir de 39 M€. L'acquisition d'un actif industriel (production, entrepôts et bureaux) dans la région de Hambourg va être concrétisée à la fin du 3^{ème} trimestre. Par ailleurs, votre SCPI a exprimé son intérêt pour deux autres actifs qui pourraient permettre d'épuiser le solde à investir. AEW reste confiante dans les perspectives et la résilience

des marchés immobiliers allemands, et continue à surveiller de près les tendances pour positionner votre SCPI de manière optimale en liaison avec la collecte réalisée. Les investissements sont étudiés dans le cadre du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier dont bénéficie la SCPI, qui traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 29,01 € par part, avant impôt allemand payée par la SCPI et déduit des acomptes versés aux associés. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2025 est prévu à 3,22% au prix de souscription en vigueur.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

À LA UNE
CE SEMESTRE

100%

Dans un environnement où les acteurs économiques doivent composer avec une conjoncture complexe et des tensions géopolitiques persistantes, le taux d'encaissement des loyers demeure excellent : 100% au 1^{er} semestre 2025, après 99% au second semestre 2024.

L'activité locative a été intense avec un peu plus de 5% de la surface du patrimoine qui a fait l'objet de négociations positives. Le semestre enregistre néanmoins un solde négatif de 1 153 m² entre les libérations et les locations, du fait d'un congé d'envergure sur la période. Les gérants d'AEW mènent de multiples actions pour faire face aux impacts locatifs, en conservant une attitude pragmatique sur les loyers soutenables à la location. 1 913 m² ont ainsi été sécurisés par des renouvellements de baux.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

2025 marque le début d'un nouveau cycle immobilier, avec des valeurs orientées à la hausse dans la majorité des marchés européens. Après les réajustements significatifs des prix ces dernières années, les investisseurs, interrogés sur les perspectives à venir, font valoir une reprise de la confiance dans l'ensemble des classes d'actifs, initialement observée dans les secteurs résidentiel et logistique, qui s'étend progressivement aux commerces et bureaux.

Au deuxième trimestre 2025, les loyers des bureaux en Allemagne ont augmenté de 6,3% par rapport à l'année précédente. Berlin, avec une hausse de seulement 1,1%, a connu une stabilité relative, tandis

que les plus fortes augmentations ont été enregistrées à Francfort (+10,4%), Düsseldorf (+7,1%) et Munich (+9,3%). À Hambourg, les loyers ont légèrement augmenté de 1,4 %. Le taux de vacance des bureaux a également augmenté, atteignant 9,2% en moyenne, avec des hausses particulièrement marquées à Berlin (8,1%) et à Francfort (11,6%). En revanche, Hambourg a vu une légère diminution de son taux de vacance à 4,4%. Le rendement des bureaux est resté stable à 4,90%, et la valeur moyenne des biens a légèrement augmenté de 1,3 %. Dans le secteur du commerce, les loyers des centres commerciaux sont restés constants, tandis que ceux des magasins de pied d'im-

meuble ont augmenté de 2%, atteignant 3 495 €/m²/an, avec Munich affichant les loyers les plus élevés. Concernant le marché logistique, la demande a connu un ralentissement, avec une baisse de 7,9% par rapport au trimestre précédent, bien que le marché demeure en sous-offre. Le taux de vacance dans ce secteur a légèrement augmenté, atteignant 3,4 %.

Globalement, le marché immobilier allemand montre des signes de hausse des loyers et des valeurs des biens mais fait face à une augmentation des taux de vacance, indiquant des dynamiques variées selon les secteurs.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

7 691 associés
256 501 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
902,00 €/part

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

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

CAPITALISATION

231 363 902 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2025
29,01 €/part*
26,25 €/part**

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2025
3,22%*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
94,00 % (trimestriel)

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



Bureaux 45%
Commerces 40%
Industriels 15%



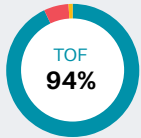
* Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés,
** Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2024	1 ^{er} semestre 2025
Nombre d’associés en fin de semestre	7 619	7 691
Nombre de parts en fin de semestre	254 926	256 501
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	4 875	4 061
Souscriptions compensées par des retraits	977	2 486
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	178 448 200	179 550 700
Capitaux collectés (nominal + prime d’émission) en euros	253 333 324	254 753 974

ÉVOLUTION
DU PATRIMOINE

Taux d’occupation financier
2^{ème} trimestre 2025



Locaux occupés : 93,49%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d’un futur locataire 0,51%
Vacance 6,00%

1^{er} trimestre 2025



Locaux occupés : 92,14%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d’un futur locataire 2,35%
Vacance 5,50%

Arbitrages
Néant

Investissements
Néant

Mouvements locatifs
Locations : 737 m²

Ingolstadt : 7 m²
Koln : 376 m²
Rudersberg : 354 m²

Taux d’occupation physique
92,70%
Surface totale du patrimoine : 51 921 m²
Surfaces vacantes : 3 789 m²

Libérations : 1 890 m²

Lorrach : 31 m²
Oldenburg : 9 m²
Koln : 505 m²
Hamburg : 1 242 m²
Hochstadt : 103 m²

Par ailleurs, six baux portant sur 1 913 m² sur six sites ont été renouvelés. Le taux d’encaissement des loyers du 1er semestre 2025, calculé mi-juillet 2025, s’établit à 100% (99% pour le 2ème semestre 2024). Le taux d’encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d’arrêté fixée au 15è jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d’ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

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 30/06/2025 s’établit à 0% identique au 31/12/2024. Il mesure l’impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	18/04/2025	23/07/2025
Acompte par part ⁽¹⁾	6,30 €	6,30 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	6,10 €	6,15 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	5,94 €	6,04 €

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er janvier 2025 ou au 1er avril 2025, 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 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.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix de la part au 31/12/2024	902,00 €
Prix de la part au 30/06/2025	902,00 €
Variation du prix de souscription	0,00%

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.

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.

FISCALITÉ

Imposition des revenus de sources 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.

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2024	3,21%
Taux de distribution 2025 (prévision)	3,22%

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.

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.

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.

(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 %.

VIE SOCIALE

Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 25,24%. Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 95,47% à 98,07%.

Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 32,20%. Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 95,28 % à 96,37 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 45 à 47 du rapport annuel 2024, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

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°24-30 en date du 06/12/2024.

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

