3e TRIMESTRE 2026

SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

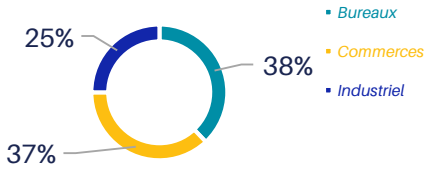
SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION
ANALYSE : 1er JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2026

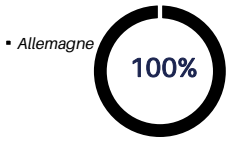
SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE
À CAPITAL VARIABLE

L'ESSENTIEL AU 30/09/2026

- **7 891 associés**
  260 996 parts
- **PRIX DE SOUCRIPTION**
  902,00 €/part
- **VALEUR DE RETRAIT**
  811,80 €/part
- **VALEUR DE RÉALISATION** au 30/06/2026
  194 401 926€ (746,02 €/part)
- **VALEUR DE RECONSTITUTION** au 30/06/2026
  230 707 905€ (885,35 €/part)
- **CAPITALISATION**
  235 418 392 € 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**
  95,77% (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

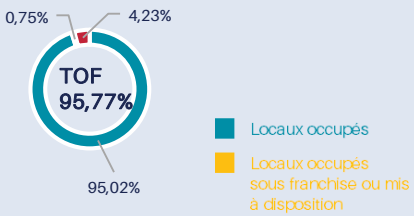
A la fin du 3ème trimestre, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dispose d'un solde à investir avoisinant 4 M€.
Un investissement sous promesse dans le centre culturel et économique de Dresde, capitale de la Saxe, devrait se dénouer d'ici la fin de l'année. Il permettra de renforcer la diversification typologique de la SCPI.

Nuremberg - © AEW

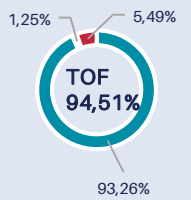
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier

3ème trimestre 2026



2ème trimestre 2026



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

Arbitrages

- Lunen (Allemagne) - 17% SCI PC5 : actif mixte acquis en 2023 – 263 m² - Prix de cession : **0,6 M€**

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

95,46%
Surface totale du patrimoine : 56 812 m²
Surfaces vacantes : 2 579 m²

Taux d'incidence contentieuse

0%
(3ème trimestre 2026 - calculé mi-octobre 2026)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Mouvements locatifs

Locations : 85 m²		Libérations : 19 m²	
Ingolstadt :	54 m²	Ingolstadt :	6 m²
Nurnberg :	31 m²	Nurnberg :	13 m²

Par ailleurs, un bail portant sur 36 m² sur un site a été renouvelé.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2ème semestre 2025	1er semestre 2026	3ème trimestre 2026
Nombre d'associés	7 776	7 862	7 891
Nombre de parts	259 009	260 584	260 996
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	4 572	3 742	1 428
Souscriptions compensées par des retraits	2 064	2 167	1 016
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	67	0	0
Capital social en euros	181 306 300	182 408 800	182 697 200
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	257 016 190	258 436 840	258 808 464

REVENUS DISTRIBUÉS

	1er trimestre 2026	2ème trimestre 2026	3ème trimestre 2026
Acompte mis en paiement le	20/04/2026	24/07/2026	27/10/2026
Acompte par part (1)	6,90 €	6,90 €	6,90 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	6,82 €	6,81 €	6,85 €
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	6,77 €	6,76 €	6,81 €

(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 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. 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
PRI Principles for Responsible Investment

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