1er semestre 2026

SCPI

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1er JANVIER AU 30 JUIN 2026 • VALIDITÉ : 2ème SEMESTRE 2026

SCPI DIVERSIFIEE ALLEMAGNE
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Au 30 juin 2026, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE réunit 7 862 associés pour une capitalisation de 235 M€ au prix de souscription, maintenu à 902,00 € par part. La valeur de reconstitution s'établit à 885,35 € par part, proche du prix de souscription, ce qui témoigne de la cohérence entre le prix payé par les nouveaux associés et la valeur réelle du patrimoine. Fait remarquable, aucune demande de retrait n'est en suspens à cette même date.

Le semestre a également été marqué par une acquisition stratégique et emblématique : un data center de 2 592 m² situé à Nuremberg, acquis pour près de 11 M€, loué sur 15 ans à un groupe technologique mondial (voir rubrique « A la Une »). Il s'agit du premier investissement de la SCPI dans cette classe d'actif, qui stocke les équipements pour gérer des informations et des services numériques, comme des serveurs et des réseaux. La diversification typologique devrait être renforcée au second semestre avec une acquisition à Dresde, capitale de la Saxe.

Sur le plan locatif, la situation est satisfaisante. Le taux d'occupation financier s'établit à 94,51 % au 2ème trimestre 2026, en progression par rapport au 4ème trimestre 2025 à 93,52%. Le taux d'incidence contentieuse est de 0 %, signe d'une excellente qualité des locataires. L'activité du semestre est restée positive, avec 1 151 m² loués et 150 m² renouvelés, contre 741 m² libérés.

Deux acomptes trimestriels de 6,90 € bruts par part ont été versés en avril et juillet 2026, soit 13,80 € par part sur le semestre. À titre de repère, la distribution 2025 s'est élevée à 27,30 € par part après fiscalité allemande.

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

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Au premier semestre 2026, le marché immobilier allemand offre un tableau globalement encourageant, avec des fondamentaux solides sur les principaux segments, malgré un contexte macroéconomique encore prudent.

Le marché des bureaux confirme la polarisation entre les actifs de qualité et le reste du parc. Les loyers des meilleurs immeubles progressent en moyenne de 5,5 % sur un an, avec des hausses particulièrement marquées à Hambourg (+13,9 %), Berlin (+4,5 %), Munich (+5,1 %), Francfort (+3,8 %) et Düsseldorf (+2,2 %). Munich s'impose comme le marché le plus cher avec un loyer prime record de 744 €/m²/an, tiré notamment par les secteurs technologiques, l'intelligence artificielle et les sciences de la vie, tandis que Berlin affiche 558 €/m²/an. Le taux de vacance moyen reste à 9,83 % au niveau national, mais avec des évolutions très différentes selon les villes . Le taux de rendement prime se stabilise à 4,70 % sur les cinq principaux marchés, et la valeur moyenne des immeubles de qualité est en hausse de 10 % sur un an. Les projections anticipent même une croissance des valeurs en capital de 27 % d'ici 2029, ce qui constitue une perspective de revalorisation significative pour les investisseurs de long terme.

Du côté des commerces, le contexte macroéconomique reste un facteur de vigilance mais le rebond des ventes au détail observé au printemps 2026 traduit un regain de confiance des consommateurs. Les loyers des meilleures boutiques en pied d'immeuble progressent de 1,7 % sur un an pour atteindre en moyenne 3 555 €/m²/an, tandis que les centres commerciaux restent stables à 1 440 €/m²/an. Munich demeure le marché le plus cher d'Allemagne avec 4 320 €/m²/an pour les boutiques et 1 620 €/m²/an pour les centres commerciaux.

La logistique confirme son statut de segment porteur.. Le marché reste structurellement en sous-offre, avec un taux de vacance national de seulement 3,5 %. Les loyers prime progressent de 3,2 % sur un an en moyenne, Munich restant le marché le plus cher à 134 €/m²/an, devant Francfort et Hambourg . Les perspectives du second semestre restent favorables, portées par la croissance du e-commerce et une demande liée au secteur de la défense.

À LA UNE CE SEMESTRE

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 pour près de 11 M€.

Il est entièrement loué pour 15 ans à un groupe technologique mondial reconnu.

Le marché allemand est le plus grand marché des data-centers de l'UE en terme de capacité, ce qui présente une opportunité d'investissement attractive.

Cette acquisition porte le portefeuille total de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a 166 M€ d'actifs sous gestion, comprenant 57 027 m² d'espaces particulièrement bien intégrés dans les marchés allemands clefs dans les classes d'actifs bureaux, commerce, logistique et industrie légère. Cette opération renforce également la diversification sectorielle de la SCPI et s'inscrit dans la demande croissante des économies européennes dans l'espace numérique.

NUREMBERG - © AEW

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

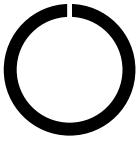
- **7 862 associés**
  260 584 parts
- **PRIX DE SOUSCRIPTION**
  902,00 €/part
- **VALEUR DE REALISATION** au 30/06/2026
  194 401 926 € (746,02 €/part)
- **VALEUR DE RECONSTITUTION** au 30/06/2026
  230 707 905 € (885,35 €/part)
- **CAPITALISATION**
  235 046 768 € au prix de souscription
- **TAUX DE DISTRIBUTION 2025**
  3,20% soit 28,89 €/part* et 27,30 €/part**
- **PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025**
  3,20%
- **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
  94,51 % (2ème trimestre)

*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

PATRIMOINE (% valeur vénale)

Actifs immobiliers détenus en direct : 28%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 72%

Bureaux 38%
Commerces 37%
Industriel 25%



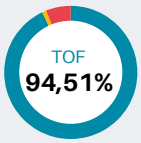
Allemagne 100%

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

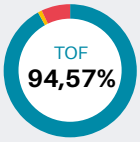
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier
2ème trimestre 2026



Locaux occupés : 93,26%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 1,25%
Locaux vacants en recherche de locataire 5,49%

1er trimestre 2026



Locaux occupés : 92,63%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 1,94%
Locaux vacants en recherche de locataire 5,43%

Investissements
Nuremberg : data center de 2 592 m² (100% SCI PC11) – **10,8 M€** (05/02/2026)

Arbitrages
Bremen - Langemarckstraße 16 – 34% SCI PC7 : bureaux acquis en 2022 - 2 113 m² - Prix de cession : **1,4 M€**

Taux d'occupation physique
95,32 %
Surface totale du patrimoine : 57 027 m²
Surfaces vacantes : 2 669 m²

Mouvements locatifs

Locations : 1 151 m²

Düsseldorf :	76 m²
Hamburg :	404 m²
Ingolstadt :	6 m²
Lunen :	149 m²
Neunkirchen :	516 m²

Libérations : 741 m²

Düsseldorf :	76 m²
Essen :	37 m²
Mainz :	40 m²
Neunkirchen :	516 m²
Nurnberg :	72 m²

Par ailleurs, deux baux portant sur 150 m² sur deux 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 exclure 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 30/06/2026 s'établit à 0% identique au 31/12/2025. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

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

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 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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 18,6 %. (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%**

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).

Concernant AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, un associé bénéficie d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands, qui s'apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle.

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 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

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.

VIE SOCIALE

Assemblée Générale Extraordinaire du 16 janvier 2026
L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 28,64%.

Elle a approuvé les neuf résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 95,32% à 97,00%.

Les statuts mis en ligne sur le site internet www.aewpatrimoine.com. intègrent les modifications statutaires ayant été votées.

Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 15 juin 2026
Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires du 15 juin 2026 se sont tenues avec une participation de 30,23%.
Elles ont approuvé les huit résolutions présentées, dont le texte intégral figure en page 51 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 91,56% à 98,31%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution 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 entrainer 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 règlementation, 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.

RÉGLEMENTATION 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
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