

L'essentiel au 31/03/2025

7 644 associés  
255 469 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
902,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
811,80 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2024  
196 062 423 € (769,10 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2024  
231 450 021 € (907,91 €/part)

CAPITALISATION  
230 433 038 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE  
2025

29,02 €/part  
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

26,25 €/part  
(Après fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL  
2025

3,22%  
(Avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
94,50% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 31%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 69%



Actualités du trimestre

L'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2024 a établi une valeur du portefeuille immobilier en diminution annuelle, cohérente avec le marché et contenue de - 2,5% à périmètre constant, plaçant le prix de souscription en très légère décote de 6 € par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution à cette même date. Compte tenu de la cohérence du prix de souscription, AEW a pris la décision de le maintenir à 902 €.

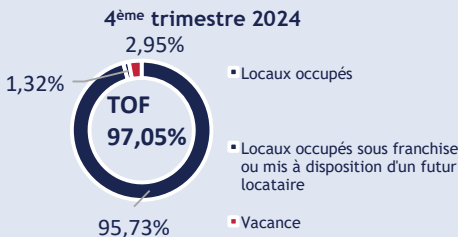
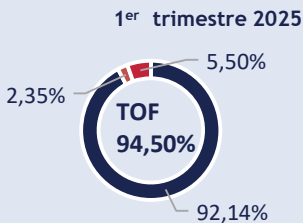
AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE dispose à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre d'un solde à investir avoisinant 39 M€. Plusieurs investissements, sous exclusivité ou à l'étude avancée, devraient permettre d'épuiser ce solde. Les investissements sont étudiés dans le cadre du label ISR (« Investissement Socialement 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).



Berlin - Pankower Allee 47/49 / © AEW

Evolution du patrimoine

Taux d'occupation financier



Investissements - Arbitrages

Néant

Taux d'occupation physique

94,27%  
Surface totale du patrimoine : 51 921 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 2 976 m<sup>2</sup>

Taux d'incidence contentieuse

0%  
(1<sup>er</sup> trimestre 2025 - calculé mi-avril 2025)  
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Mouvements locatifs

Locations : 382 m <sup>2</sup>		Libérations : 723 m <sup>2</sup>	
Ingolstadt :	7 m <sup>2</sup>	Oldenburg :	9 m <sup>2</sup>
Koln :	375 m <sup>2</sup>	Koln :	505 m <sup>2</sup>
		Hambourg :	209 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, quatre baux portant sur 1 686 m<sup>2</sup> sur quatre sites ont été renouvelés.

Evolution du capital

	2 <sup>ème</sup> semestre 2024	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Nombre d'associés	7 619	7 644
Nombre de parts	254 926	255 469
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	4 875	1 894
Souscriptions compensées par des retraits	977	1 351
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	178 448 200	178 828 300
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	253 333 324	253 823 110

Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	18/04/2025
Acompte par part <sup>(1)</sup>	6,30 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	6,10 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	5,94 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source allemande payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.  
(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers français au taux de 17,2%.  
(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers français 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

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2024	902,00 €
Prix de la part au 31/03/2025	902,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Taux de distribution

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

Ce taux n'intègre pas l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands qui 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](http://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°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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com)