

RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Conseil de surveillance

■ **Présidente :**

Madame Claire RINGWALD

■ **Vice-président :**

Monsieur Frédéric ALLIOT

■ **Membres du Conseil :**

Monsieur Olivier FAURE
Monsieur Éric FREUNDENREICH
Monsieur Marc GOUEMAND
Monsieur Mikaël LOYER
Monsieur Philippe STEIN

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

KPMG SA,
représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION	4
	■ Editorial.....	4
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025.....	6
	■ Le patrimoine immobilier.....	8
	■ Les résultats et la distribution.....	20
	■ Le marché des parts.....	22
2	COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	24
	■ Les comptes.....	24
	■ L'annexe aux comptes annuels.....	26
3	LES AUTRES INFORMATIONS	32
	■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices.....	32
	■ Transparisation des actifs immobiliers détenus indirectement.....	33
	■ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM ».....	34
	■ « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) / Taxonomie » - Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852.....	36
4	ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW	43
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	44
6	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	46
	■ Le rapport sur les comptes annuels.....	46
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées.....	48
7	L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 JUIN 2026	50
	■ Ordre du jour.....	50
	■ Les résolutions.....	51

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2025.

□ Le marché immobilier allemand a offert un environnement 2025 globalement porteur mais sélectif. L'environnement macroéconomique allemand reste relativement maîtrisé, et l'inflation est en voie de normalisation vers 2 % grâce à des mesures fiscales.

Néanmoins, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient. Ce choc géopolitique semble en effet dépasser son périmètre pour se diffuser, via le marché de l'hydrocarbure, à l'ensemble de l'économie mondiale, et pourrait entraîner un sursaut de l'inflation et un ralentissement de la croissance.

Sur le segment des bureaux, les loyers des meilleures adresses (« loyers prime ») ont poursuivi leur progression, avec une hausse moyenne de plus de 6 % en un an.

Des villes comme Francfort, Düsseldorf ou Hambourg enregistrent même des augmentations significatives (de +7 % à +12 %), tandis que Berlin reste sur une tendance plus modérée (+1 %). Dans le même temps, le taux de bureaux vacants continue de monter autour de 9 %, signe d'un marché en rééquilibrage où la qualité de l'emplacement et de l'immeuble fait plus que jamais la différence.

Les taux de rendement se détendent légèrement (4,8 %) et les valeurs des actifs de premier plan repartent à la hausse, ce qui traduit un regain de confiance progressif.

Le commerce de détail bénéficie d'un rebond des ventes et de loyers stables ou en légère hausse sur les emplacements les plus prisés, notamment dans les centres-villes comme Munich, qui reste le marché le plus cher (4 373 €/m²/an).

En logistique, la demande reste solide après le pic des années 2021-2022. L'activité progresse de nouveau en 2025, dans un contexte de légère hausse mais toujours faible, du taux de vacance, autour de 3,5 %. Les loyers continuent d'augmenter, particulièrement dans les principaux hubs comme Munich et Francfort.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCV grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024), et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

□ Dans ce contexte, la stratégie d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE consiste plus que jamais à privilégier la qualité des emplacements, la solidité des locataires et la diversification du patrimoine. Cette approche prudente est essentielle pour préserver la résilience du patrimoine et préparer les opportunités de reprise.

■ Les souscriptions de parts sont restées limitées durant l'exercice. Elles représentent 7,8 M€, peu comparables avec celles de 2023 (109 M€) et 2022 (132 M€). Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 3,7 M€. Néanmoins, avec 0,03 % des parts en attente de retrait en fin d'année, à comparer à un taux national de 3,1 %, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE figure encore parmi les exceptions du marché et témoigne de la confiance de ses associés.

■ Votre SCPI est investie de manière diversifiée exclusivement en Allemagne, et vise l'acquisition de divers types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, actifs de santé, hôtels, résidences gérées, logements...), en intégrant des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Ainsi, en fin d'année, l'acquisition d'un actif industriel (production, entrepôts et bureaux) dans la région de Hambourg a été finalisée pour 8,4 M€, renforçant ainsi la diversification patrimoniale d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

■ Au 31 décembre, votre SCPI, qui n'est pas endettée, dispose d'un solde à investir de 23 M€. Elle sera par ailleurs titrée début février 2026 sur un data center au cœur de la zone métropolitaine de Nuremberg, et a également exprimé son intérêt pour deux autres actifs. Ces opérations devraient permettre de plus qu'épuiser le solde à investir.

Votre patrimoine, désormais estimé à 173 M€, est réparti sur 31 sites différents, avoisine 56 500 m² et compte 205 baux.

■ AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis septembre 2022. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG). La politique ESG d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).

■ Le prix de souscription, à 902 €, est quasiment aligné sur la nouvelle valeur de reconstitution calculée (-0,1 %), et n'a pas été modifié durant l'exercice. Parallèlement, au niveau national, les prix de souscription des SCPI d'immobilier d'entreprise ont globalement régressé de -3,4 %.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

■ Dans un environnement où les entreprises, comme les consommateurs, restent sur leurs gardes en attendant un horizon économique et politique plus clair, 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 résultat de l'année 2025 s'élève à 7 134 533 €, en augmentation de 286 k€ (+4 %) par rapport au résultat de l'exercice précédent (6 848 848 €).

L'investissement réalisé à la fin de l'année 2024 pour 21,8 M€, et dans une moindre mesure celui de novembre 2025, ont stimulé de 28 % les dividendes des participations contrôlées (+1,02 M€). Parallèlement, les loyers sur les immeubles détenus en direct ont augmenté de 4 % (+116 k€). Révélateur de la montée en puissance de la SCPI, le résultat net par part a été multiplié par 16 entre 2022 et 2025.

■ Le montant distribué en 2025, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, s'établit à 27,30 € par part (27,15 € en 2024).

La distribution annuelle avant impôt allemand payée par la SCPI s'établit à 28,82 € par part. Sur la base de cette distribution et du prix de souscription en début d'année 2025, le taux de distribution 2025 s'établit ainsi à 3,20 %.

Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) légèrement supérieures à 1 mois et demi de distribution courante.

■ La performance globale annuelle est un nouvel indicateur de performance destiné à améliorer la comparabilité des SCPI. Cet indicateur, qui, dans le cas de votre SCPI, additionne sur une période donnée le taux de distribution et la variation du prix de souscription, s'établit à 3,20 % pour l'année 2025 (le prix de souscription n'a pas été modifié durant l'année). Elle est nettement supérieure au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).

Il vous est par ailleurs proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, de vous prononcer sur une modification statutaire en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et une position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement. Cette évolution réglementaire vise à renforcer et clarifier les outils de gestion de la liquidité des SCPI en prévoyant deux outils compatibles en cas d'activation du fonds de remboursement : d'une part, un prix de retrait du fonds de remboursement décoté par rapport à la valeur de réalisation ; d'autre part, un plafond de remboursement exprimé en nombre de parts par associé.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

- Année de création : **2021**
- Terme statutaire : **2120**
- Nombre d'associés : **7 776**
- Nombre de parts : **259 009**
- Capital social : **181 306 300 €**
- Capitaux propres : **224 023 084 €**
- Capitaux collectés : **257 016 190 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **0 %**
- Prix de souscription de la part : **902 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **233 626 118 €**
- Valeur de retrait de la part : **811,80 €**
- Parts en attente de retrait : **67**

Patrimoine

- Nombre de sites : **31**
- Nombre de baux : **205**
- Surface : **56 526 m²**
- Taux d'occupation financier moyen annuel : **93,71 %**
- Taux d'occupation financier 4^e trimestre 2025 : **93,52 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **93,72 %**
- Taux d'occupation physique au 31 décembre 2025 : **94,55 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2025 : **8 119 226 €**
 - dont loyers : **2 968 929 €**
 - dont produits des participations financières contrôlées : **4 671 593 €**
- Résultat de l'exercice : **7 134 533 €**
soit 27,98 € par part (calculé sur le nombre de parts annuel en jouissance)
- Revenu distribué : **6 966 903 €**
 - soit 27,30 € par part
 - soit 28,82 € par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2025)

Indicateurs de performance

- Taux de distribution 2025 : **3,20 %** (avant impositions françaises payées pour le compte des associés)
 - Moyenne nationale 2025 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,91 %**
- Variation du prix de souscription 2025 : **0,00 %**
 - Moyenne nationale 2025 SCPI Immobilier d'entreprise : **-3,45 %**
- Performance globale annuelle 2025 : **3,20 %**
 - Moyenne nationale 2025 SCPI Immobilier d'entreprise : **1,46 %**



❑ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	224 023 084	864,92	0,21 %
Valeur vénale / expertise	172 774 019	667,06	8,78 %
Valeur de réalisation	197 260 807	761,60	-0,97 %
Valeur de reconstitution	233 755 367	902,50	-0,60 %

❑ Résultat, revenu et prime d'émission distribués, report à nouveau
(en €/part depuis 5 ans)

2021	-8,12		0,00		-8,12	
2022		1,73	30,00			1,73
2023	29,06		33,90			3,05
2024	27,55		27,15			3,42
2025	27,98		27,30			4,06

☐ Résultat
 ☒ Distribution
 ☐ Report à nouveau

La politique d'investissement

La politique d'investissement de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié exclusivement situé en Allemagne.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE investira, de manière directe ou indirecte, ses capitaux dans tous types d'actifs immobiliers tels que notamment des bureaux, des logements, des résidences, résidences gérées et hôtels, des locaux d'activités, des locaux logistiques, des actifs en liens directs ou indirects avec le secteur de la santé (humaine ou animale), et des commerces de toutes catégories (pieds d'immeubles, galeries commerciales, retail parks, centres commerciaux, etc.).

En règle générale, les immeubles seront acquis avec un ou plusieurs locataires en place. Toutefois, en fonction des opportunités, des immeubles pourront être acquis en état futur d'achèvement.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Il faut noter qu'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a la possibilité de détenir :

- des parts ou actions de sociétés telles que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), de sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI, pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement, ces facultés ouvrent la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés.

Enfin, la SCPI peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale du 17 juin 2021. La Société de gestion est ainsi autorisée à contracter au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite d'un plafond de 40 % de la dernière valeur de réalisation (soit 78,4 M€ sur la base de la valeur de réalisation du 31 décembre 2024).

L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 19 septembre 2022. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).

AEW privilégie en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, maximiser un impact social positif et promouvoir une gouvernance exemplaire.

Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.

AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.

Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m².

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.

Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION /III /1. Politique d'investissement immobilier » de la note d'information d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable. Pour l'année 2025, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

Exemples d'actions d'engagement ESG

E

Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m²

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Scores ESG

- Score ESG au 31 décembre 2025 : 40/100
- Score ESG cible : 56/100

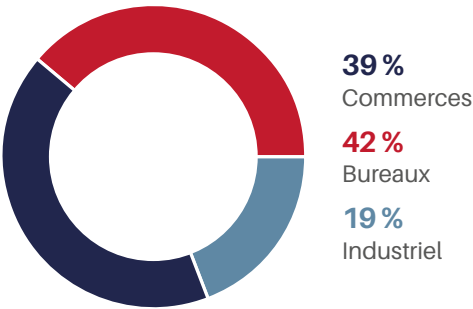
Investissements durables : 48 % des investissements

- Actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : **14 %** de la totalité des investissements.

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

- Actifs alignés sur l'accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : **34 %** de la totalité des investissements. Les bâtiments alignés sur l'accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Répartition du patrimoine
 (en % de la valeur vénale)



Au 31 décembre 2025, le patrimoine d’AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est réparti sur 31 sites, exclusivement en Allemagne, pour une superficie de 56 526 m².

En accord avec sa stratégie d’investissement, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient un patrimoine diversifié comprenant au moins 3 classes d’actifs, aucune ne dépassant 50 % de sa valeur totale.

Ainsi, en valeur vénale, le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 42 %, de murs de commerces pour 39 % et de locaux industriels pour 19 %. Il est constitué de 31 actifs : 5 immeubles de bureaux, 24 locaux de commerces et deux parcs logistiques.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient des immeubles en direct (29 %) et trois immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 71 %).

Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les 5 premiers exercices sont les suivants.

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2021	—	—	2,82
2022	—	106,47	14,43
2023	—	56,53	52,16
2024	—	21,75	38,46
2025	—	8,36	23,05
TOTAL	0	193,11	—



Investissements

Au 1^{er} janvier 2025, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE présentait un solde à investir de 38 462 172 €.

Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte nette et la stratégie d'endettement raisonné, ont abouti à la réalisation d'un investissement indirect dans un parc logistique pour un montant de 8,4 M€, renforçant ainsi la diversification patrimoniale d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

Hambourg : Dwengerkamp (détention indirecte par le biais d'acquisition de parts de la SCI PLACEMENT CILOGER 11)

Le 1^{er} novembre 2025, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a concrétisé, par le biais d'une SCI (PLACEMENT CILOGER 11), 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, déjà propriétaire occupant de l'actif, va ainsi louer 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 de « Dwengerkamp » comprend environ 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.



L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	250 019 259	3 682 866	253 702 125
+ Divers	-8 602 562	904 454	-7 698 109
- Commissions de souscription	-22 253 060	-780 697	-23 033 757
- Achat d'immeubles	-52 242 226	-281 498	-52 523 725
- Titres de participations contrôlées	-128 459 239	-18 934 275	-147 393 514
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	38 462 172	-15 409 150	23 053 021

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

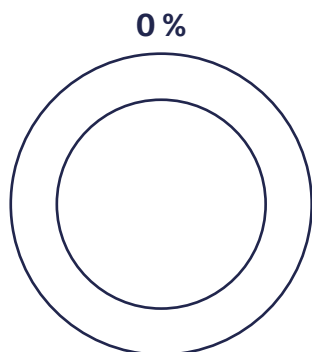
Compte tenu de l'investissement et de la collecte réalisés en 2025, la SCPI présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 23,1 M€.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, qui sera titrée début février 2026 sur un data center au cœur de la zone métropolitaine de Nuremberg, a également exprimé son intérêt pour deux autres actifs. Ces opérations devraient permettre de plus qu'épuiser le solde à investir.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2021 a autorisé la Société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières dans la limite d'un montant maximum de 40 % de la valeur de réalisation de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE (soit 78,4 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 13 juin 2025), en contractant des emprunts, en souscrivant des contrats de couverture de taux, en donnant toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, en assumant des dettes ou en procédant à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables. Cette faculté est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

Dans l'environnement de taux actuel, et compte tenu des fonds disponibles à l'investissement, cette faculté n'a pas été utilisée durant l'exercice.

Dettes et autres engagements



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division

=

des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA)

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements)

En l'absence d'endettement bancaire et d'engagements immobiliers, tant direct qu'indirect dans les SCI dans lesquelles AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient une participation, le ratio est de 0 % à la clôture de l'exercice.

▣ Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2021, procède à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI conformément à la loi.

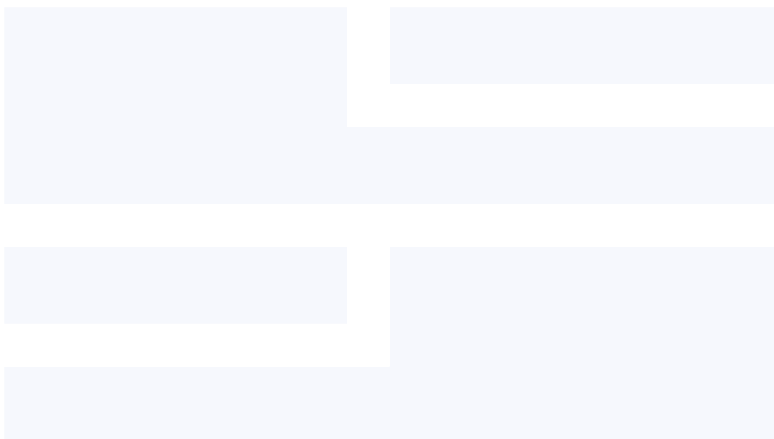
Tous les actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE. Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 5, PLACEMENT CILOGER 7 et PLACEMENT CILOGER 11 ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF) exposée dans l'annexe aux comptes annuels ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).



Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2025 (en €)

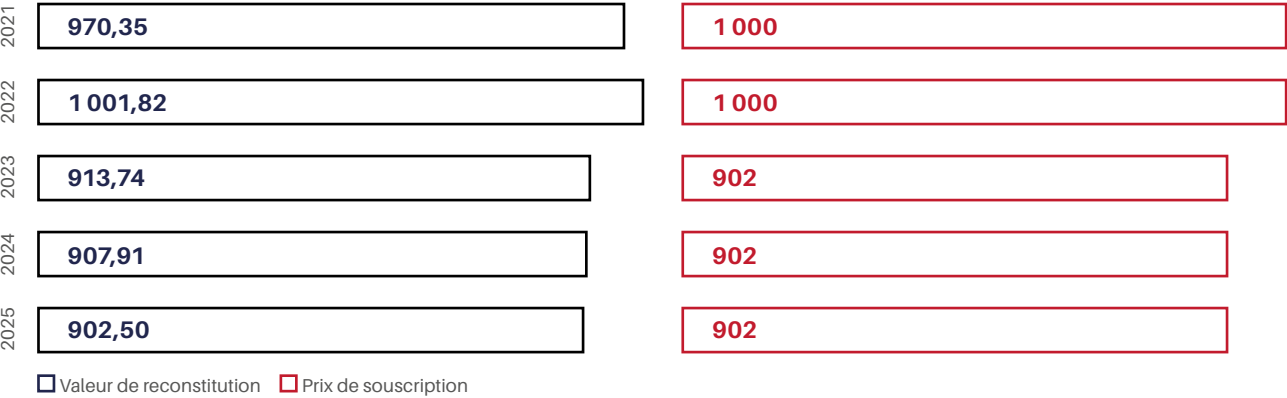
Coût historique des terrains et des constructions locatives	52 523 725
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	147 393 514
Valeur comptable nette	199 917 239
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	172 774 019

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	52 523 725	—	—
Provisions pour grosses réparations	-368 800	—	—
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	147 393 514	125 974 019	132 272 720
Autres éléments d'actifs	24 474 646	24 486 788	24 486 788
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	46 800 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	50 229 879
Commission d'acquisition	—	—	3 390 444
Commission de souscription théorique	—	—	23 375 537
Total global	224 023 084	197 260 807	233 755 367
Nombre de parts	259 009	259 009	259 009
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	864,92	761,60	902,50

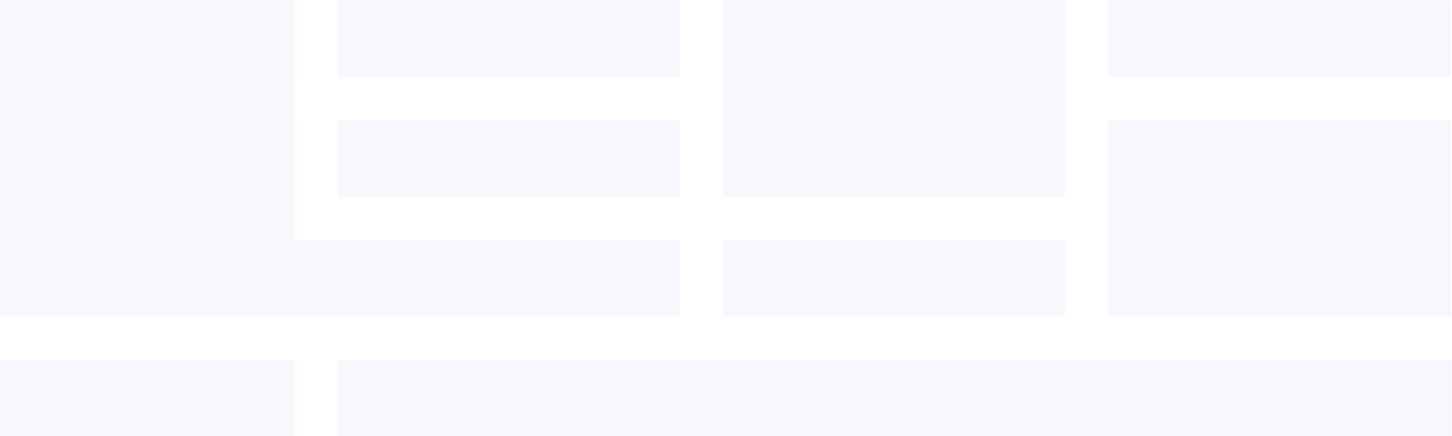
Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2025 (902,00 €) est inférieur de 0,1 % à la valeur de reconstitution par part (902,50 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2025 (811,80 €) est supérieure de 6,6 % à la valeur de réalisation par part (761,60 €).

Évolution de la valeur de reconstitution et du prix de souscription au 31 décembre (en €/part)



La Société de gestion a nommé la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.



□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Bureaux	14 026 075	10 300 000	-26,57	11 090 379	11 200 000	-8,04	10 300 000	11 200 000	-8,04 %
Commerces	38 497 649	36 500 000	-5,19	39 139 500	35 900 000	1,67	36 500 000	35 900 000	1,67 %
Total actifs immobiliers détenus en direct	52 523 724	46 800 000	-10,9	50 229 879	47 100 000	-0,6	46 800 000	47 100 000	-0,6 %
Bureaux	71 228 923	52 923 212	-25,70	55 569 373	56 159 941	-5,76	52 923 212	56 159 941	-5,76 %
Commerces	35 221 315	32 332 677	-8,20	33 949 311	32 481 855	-0,46	32 332 677	32 481 855	-0,46 %
Logistique	40 943 276	40 718 130	-0,55	42 754 036	20 581 610	97,84	21 783 825	20 581 610	5,84 %
Total immobi- lisations financières contrôlées	147 393 514	125 974 019	-14,5	132 272 720	109 223 405	15,3	107 039 714	109 223 405	-2,0 %
TOTAUX	199 917 239	172 774 019	-13,6	182 502 599	156 323 405	10,5	153 839 714	156 323 405	-1,6 %

Conformément à ses statuts, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2025, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient des immeubles en direct (29 % de la valeur vénale) et trois immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 71 % de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de trois SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient trois participations à hauteur de :

- 34,10 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 », détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne, 1 à Brême et 1 à Hambourg ;
- 17,23 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 5 », comprenant 18 murs de magasins et un centre commercial en Allemagne. Ils sont situés à Lorrach, Konstanz, Rosenheim, Kaufbeuren, Ingolstadt, Straubing, Nurnberg, Bad Kreuznach, Mainz, Aschaffenburg, Fulda, Wuppertal, Essen, Lunen, Bielefeld, Berlin, Oldenburg, Bremerhaven et Hochstadt ;
- 99,997 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 11 », comprenant des actifs de logistique : 1 à Weiterstadt et 1 à Hambourg (« Dwengerkamp »).

	SCI PLACEMENT CLOGER 7	SCI PLACEMENT CLOGER 5	SCI PLACEMENT CLOGER 11	TOTAUX
Année d'acquisition	2022	2023	2024	
Pourcentage de détention	34,10 %	17,23 %	100 %	—
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux - Cologne - Brême - Hambourg	19 actifs en Allemagne	Weiterstadt / Dwengerkamp	—
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique	—
Surface en m²	14 818	12 858	12 033	39 709
Coûts d'acquisition	71 228 923	35 221 315	40 943 275	147 393 514
Dettes levées (100 %)	0	0	0	0
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	149 700 000	183 510 000	29 680 000	362 890 000
Actif net réévalué	52 923 212	32 332 677	40 718 130	125 974 019

Compte tenu des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du **patrimoine détenu directement et indirectement**, s'établit à 172,77 M€.

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE pour **les actifs détenus directement** s'élève à 46,8 M€, et est quasiment stable à périmètre constant (-0,6 %).

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier **détenu indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 125,97 M€, et diminue de 2 % à périmètre constant sur l'exercice 2025 (-5,76 % sur les actifs de bureaux, 0,46 % sur les commerces et +5,84 % sur la logistique).

L'estimation totale du patrimoine immobilier (**détention directe et indirecte**) est de 172,8 M€, en diminution à périmètre constant de -1,6 % (-2,5 M€), cohérente avec la tendance générale du marché.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 14 % à leur prix de revient.



Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 31 représentent 73 % de la valeur vénale du patrimoine. Ils sont divisés et loués à plusieurs locataires ;
- 4 actifs représentent 47 % de la valeur vénale du patrimoine (seul l'actif Weiterstadt est monolocataire).



21 % Autres actifs

14 % Weiterstadt - Im Rödling (PC11)

12 % Berlin - Schloßstrasse 95

12 % Hambourg - Frankenquai (PC7)

10 % Cologne - KölnCubus (PC7)

9 % Cologne - Grand Slam (PC7)

6 % Düsseldorf - Schiessstrasse, 61

5 % Höchststadt (PC5)

5 % Hamburg, Dwengerkamp 7, 9 (PC11)

3 % Neunkirchen

3 % Blumberg

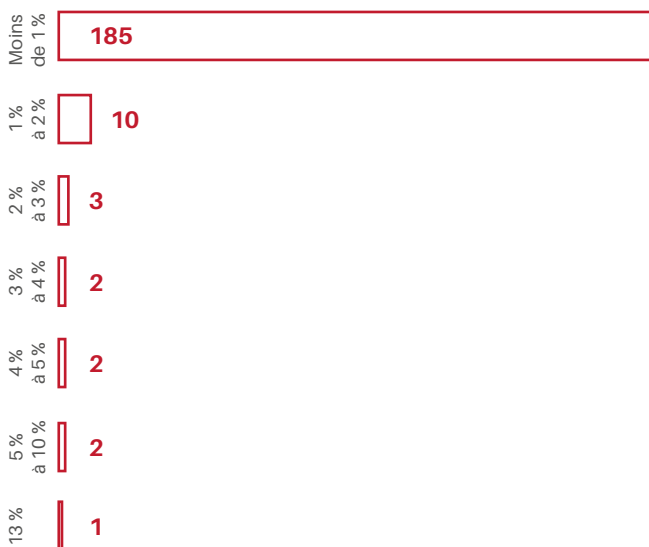
La gestion immobilière

Compte tenu notamment des acquisitions réalisées au cours de l'année 2024 (pour 21,75 M€), les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année 2025 à 7 640 522 € contre 6 508 327 € l'année précédente, soit +1,13 M€ (+17 %).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 116 k€, et les produits facturés des SCI détenues de 1,02 M€.

□ Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT facturés



Au 31 décembre 2025, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE compte 205 baux.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 185 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement un peu plus de 50 % des loyers. Le principal locataire représente 13 % des loyers (1 bail).

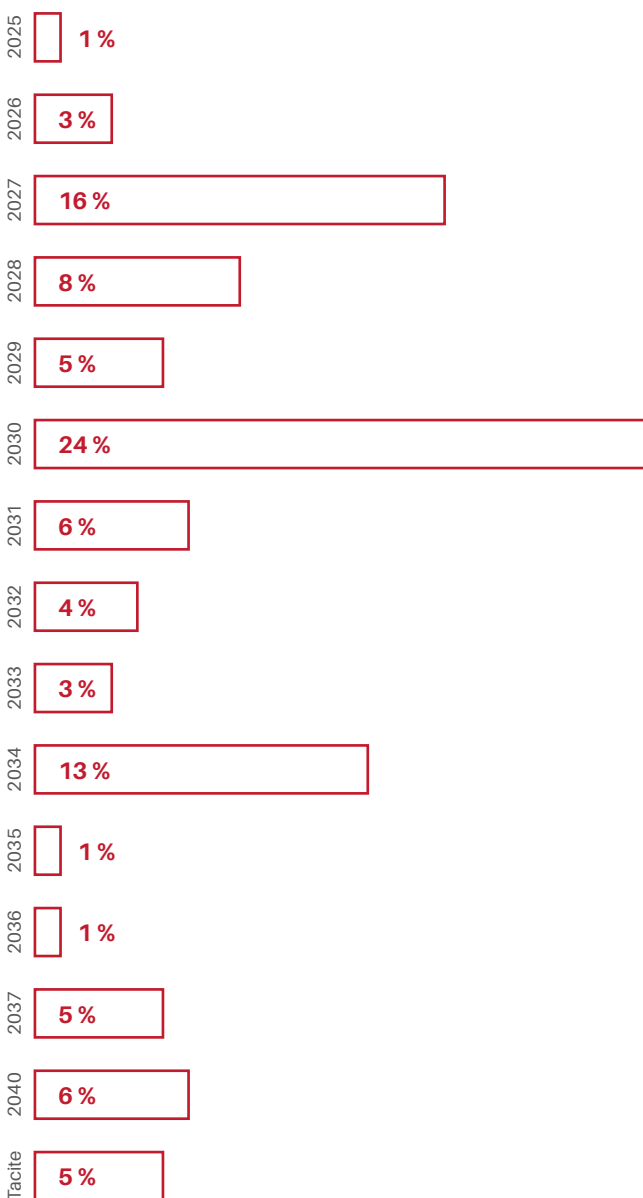
La répartition par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus est la suivante :

- grandes entreprises, nationales et internationales : 55 % ;
- PME, indépendants et autres : 45 %.

WALB : 5,6 ans

Weight Average Lease Break (WALB) : durée résiduelle moyenne des baux avant une possible résiliation.

Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2025 :

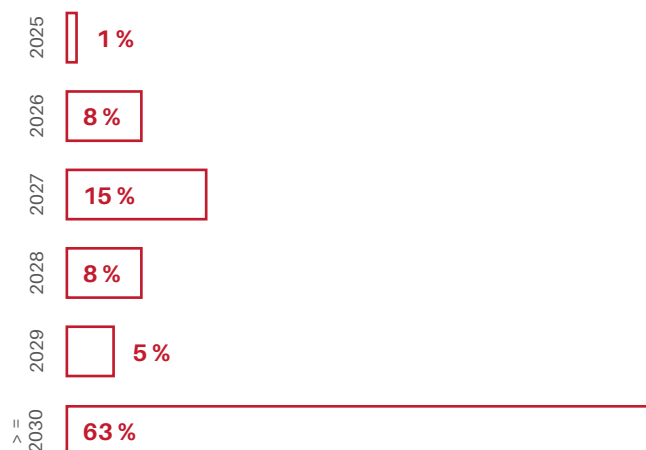
- 5 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 27 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- 35 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2029 et 2031 ;
- 21 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2032 et 2035 ;
- 12 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2036 et au-delà.

WALT : 10,7 ans

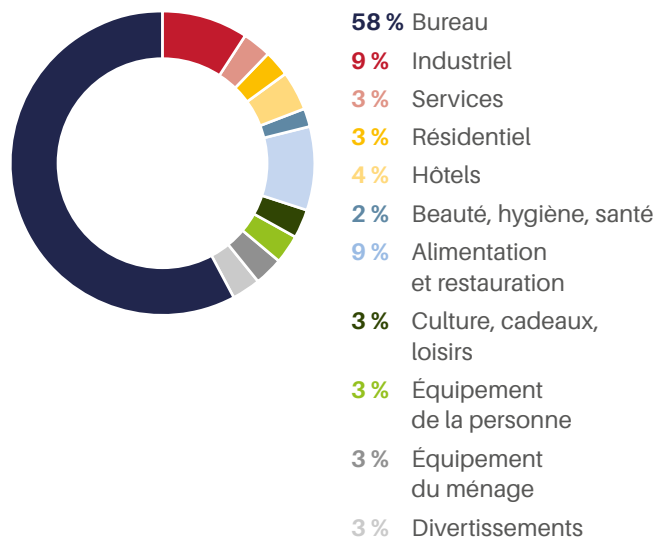
Weight Average Lease Term (WALT) : durée moyenne restante des baux, sans tenir compte de la possibilité de rupture anticipée.



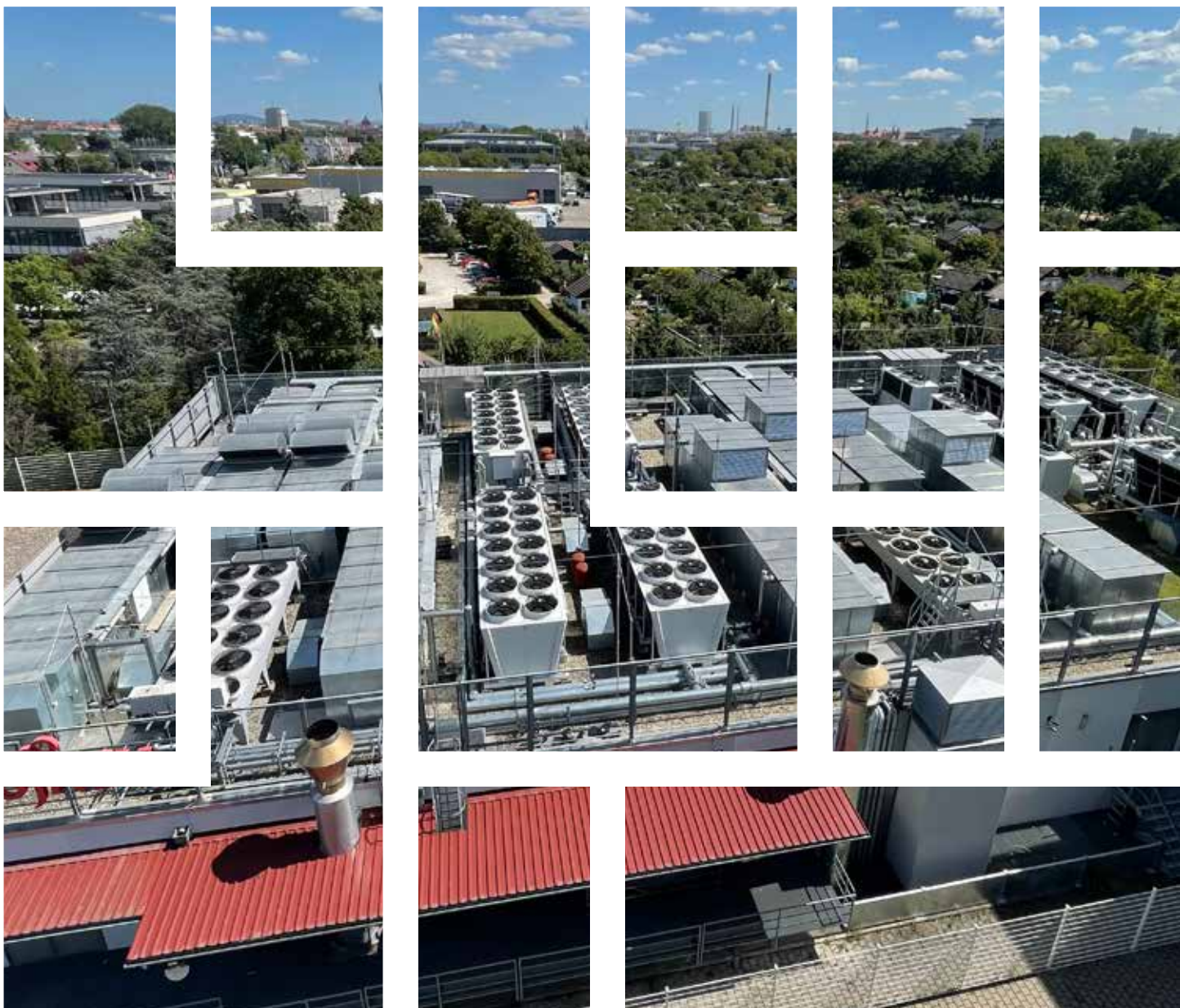
Pourcentage des loyers en fonction de la fin du bail



Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Près de 70 % des loyers sont issus de bureaux et du secteur alimentaire/restauration.



□ Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

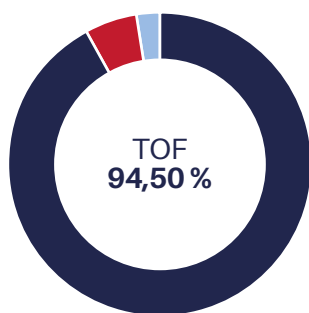
Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI s'établit à 93,52 % pour le quatrième trimestre 2025 (97,05 % au quatrième trimestre 2024). Le taux d'occupation financier 2025 ressort à 93,71 % en baisse par rapport à l'année précédente (97,24 %).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui à 94,55 % à la fin de l'exercice (94,92 % en début d'année). Le taux d'occupation physique moyen de l'année ressort à 93,72 % (94,27 % pour l'année 2024).

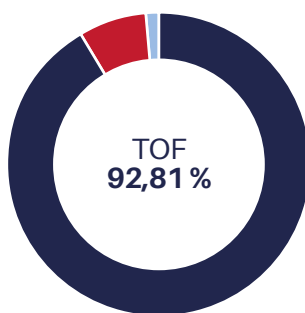
Décomposition des taux d'occupation financiers

1^{er} trimestre 2025



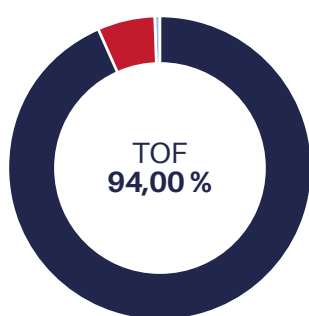
92,14 %
Locaux occupés
5,50 %
Locaux vacants en recherche de locataire
2,35 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3^e trimestre 2025



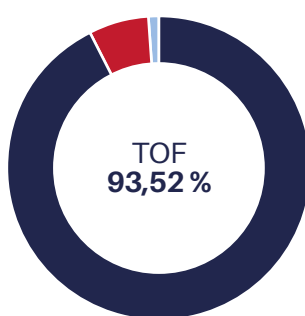
91,62 %
Locaux occupés
7,19 %
Locaux vacants en recherche de locataire
1,19 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

2^e trimestre 2025



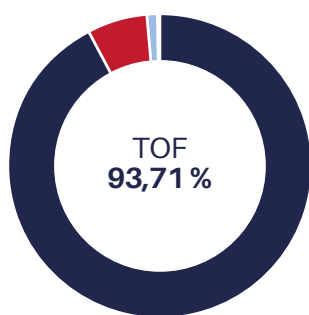
93,49 %
Locaux occupés
6,00 %
Locaux vacants en recherche de locataire
0,51 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

4^e trimestre 2025



92,61 %
Locaux occupés
6,48 %
Locaux vacants en recherche de locataire
0,91 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

Décomposition du TOF de l'année 2025



92,48 %
Locaux occupés
6,30 %
Locaux vacants en recherche de locataire
1,23 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

▣ **Locations et libérations**

Dans un environnement où les entreprises cherchent à maîtriser leurs coûts, et où la demande de nouvelles surfaces de bureaux est donc modérée, AEW reste particulièrement attentive à la solidité des locataires, et à l'optimisation du taux d'occupation notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Durant l'exercice, l'acquisition réalisée a fait passer la surface totale gérée à 56 526 m² contre 51 921 m² à la fin de l'exercice 2024 (+9 %).

L'activité locative de l'année 2025 fait ressortir un solde négatif de 663 m² entre les libérations (2 111 m² sur 6 sites) et les relocations (1 448 m² sur 10 sites).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2025 s'établissent à 3 078 m² contre 2 636 m² en début d'année.

▣ **Travaux**

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 131 228 € en 2025 (280 606 € en 2024). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 3 derniers exercices à 137 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, aucune dotation aux provisions pour gros entretien n'a été enregistrée sur l'exercice (112 400 € en 2024).

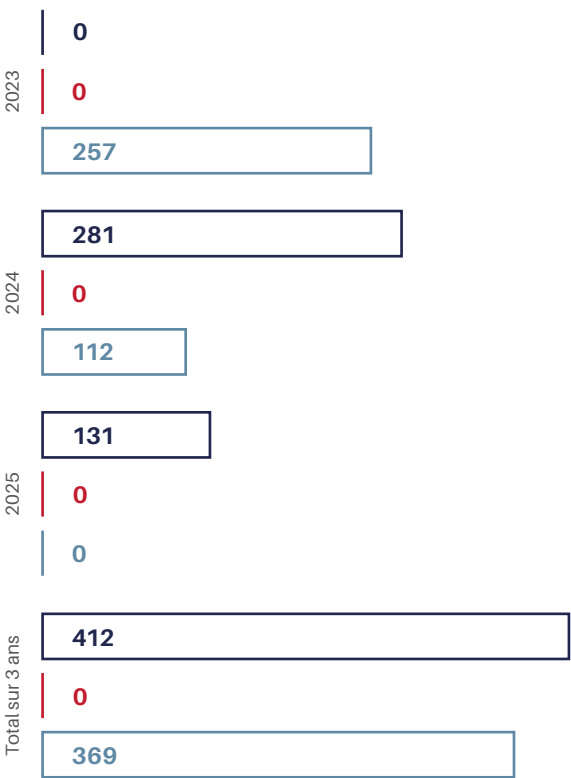
La provision représente ainsi au 31 décembre 2025 un montant total de 368 800 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2025, aucuns travaux de gros entretien n'ont été engagés.

Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2025, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 281 k€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en €)



▣ Travaux d'entretien ▣ Travaux pour gros entretien
▣ Provisions pour gros entretien

▣ **Les contentieux**

Aucune provision pour créances douteuses n'a été constituée.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers est donc nul.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année 2025 s'élève à 7 134 533 €, en augmentation de 286 k€ (+4 %) par rapport au résultat de l'exercice précédent (6 848 848 €).

L'investissement réalisé à la fin de l'année 2024 pour 21,8 M€, et dans une moindre mesure celui de novembre 2025, ont stimulé de 28 % les dividendes des participations contrôlées (+1,02 M€). Parallèlement, les loyers sur les immeubles détenus en direct ont augmenté de 4 % (+116 k€).

Révéléateur de la montée en puissance de la SCPI, le résultat net par part a été multiplié par 16 entre 2022 et 2025.

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, les revenus financiers s'élèvent à 745 403 € contre 2 125 562 € en 2024 (-1,4 M€).

Le revenu trimestriel courant distribué par part a été fixé à 6,30 € au titre des trois premiers trimestres 2025 et à 8,40 € au titre du dernier trimestre 2025.

Au total, le montant distribué en 2025, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, s'établit à 27,30 € par part (27,15 € en 2024).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 386 486 € au titre des impôts sur les revenus fonciers allemands.

La distribution brute retraitée de cet impôt est donc de 28,82 € par part.

Le revenu courant distribué (27,30 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 27,98 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté pour un montant de 0,67 € par part en jouissance, soit pour un total de 167 631 € sur l'exercice.

Conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée Générale du 13 juin 2025, un prélèvement de 3,42 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part nette émise entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 (soit au total 13 964 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2025, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, s'établit à 1 052 824 € contre 871 229 € en début d'exercice, soit 4,06 € par part (sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2025), ce qui représente une réserve équivalente à 1,6 mois de dernière distribution courante.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 3,20 %



☐ Distribution de résultat courant

☐ Impôts acquittés pour le compte de l'associé

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2025 d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'établit ainsi à 3,20 % (3,21 % en 2024).

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI s'établit à 4,91 % en 2025 contre 4,72 % en 2024. Cette hausse du taux est cependant plutôt due à une évolution négative du prix de souscription de -3,4 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.

Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus en Allemagne, l'impôt allemand peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et l'Allemagne. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les associés ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

Composition de la performance globale annuelle (PGA)

Performance globale annuelle 3,20 %



☐ Taux de distribution

☐ Variation du prix de souscription sur l'exercice

La performance globale annuelle de l'exercice se détermine par la somme :

- d'une part, du taux de distribution de l'exercice ;
- et d'autre part, de la variation du prix de souscription de la part entre le 1^{er} janvier de l'année N+1 et le 1^{er} janvier de l'année N (dans le cas présent entre le 1^{er} janvier 2026 et le 1^{er} janvier 2025).

À prix de souscription inchangé, la performance globale annuelle 2025 d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'établit ainsi à 3,20 %.

Elle est nettement supérieure au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).

À noter que le rendement global immobilier, qui s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation, s'établit à 3,81 %. Il est rappelé qu'il mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète donc pas directement la performance effectivement perçue par l'associé en cas de vente de ses parts.

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ⁽²⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2021	1 000,00	—	—	1 000,00	—	-8,12
2022	1 000,00	30,00	31,66	1 000,00	3,17 %	1,73
2023	1 000,00	33,90	36,58	996,45	3,66 %	3,05
2024	902,00	27,15	29,00	902,00	3,21 %	3,42
2025	902,00	27,30	28,82	902,00	3,20 %	4,06

- (1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.
(2) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.
(3) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.
(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.



LE MARCHÉ DES PARTS

L'activité du marché primaire

Au cours de l'exercice 2025, 8 633 parts ont été souscrites par 289 associés, soit une collecte brute de 7 786 966 € (11 816 200 € en 2024). La souscription moyenne avoisine 27 000 € (30 parts).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 3 682 866 € pour 4 083 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2025, le capital social de la SCPI est de 181 306 300 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 €. Le capital est réparti entre 7 776 associés, et est détenu à hauteur de 97,89 % par des personnes physiques et de 2,11 % par des personnes morales.

Le plus gros porteur de parts détient 0,42 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 30 000 € (33 parts) au prix de souscription en vigueur.

Les capitaux collectés, à 257 016 190 €, sont en progression de 1 % par rapport au début de l'exercice. Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont quasiment doublé.

Le prix de souscription à 902,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2021	Société ouverte	3 202	2 241 400	3 071 680
Au 31/12/2022	Société ouverte	135 166	94 616 200	135 035 680
Au 31/12/2023	Société ouverte	243 672	170 570 400	243 182 216
Au 31/12/2024	Société ouverte	254 926	178 448 200	253 333 324
AU 31/12/2025	Société ouverte	259 009	181 306 300	257 016 190

L'évolution du capital

■ Date de création : 1^{er} juillet 2021 ■ Capital initial : 760 200 € ■ Nominal de la part : 700 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽²⁾
2021	2 241 400	3 071 680	3 202	55	248 630	1 000
2022	94 616 200	131 964 000	135 166	4 240	11 181 440	1 000
2023	170 570 400	108 146 536	243 672	7 301	9 641 370	902
2024	178 448 200	10 151 108	254 926	7 619	1 181 620	902
2025	181 306 300	3 682 866	259 009	7 776	778 697	902

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

❑ L'activité du marché secondaire

En 2025, 4 550 parts détenues par 118 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 4 104 100 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2025, 67 parts sont en attente de retrait, soit 0,03 % des parts, à comparer à un taux national de 3,1 % des parts.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2025, de 1,78 %.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2025 est de 1,76 %.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2025 est constituée de frais de dossier relatifs à des successions/donations.

L'évolution des conditions de cessions ou de retrait

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE RETRAITS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS EN € HT
2021	0	0,00 %	—	—
2022	18	0,56 %	—	—
2023	645	0,48 %	—	—
2024	1 846	0,76 %	—	5 761
2025	4 550	1,78 %	67	8 558



2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	52 523 724	46 800 000	52 242 226	47 100 000
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-368 800	—	-368 800	—
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	147 393 514	125 974 019	128 459 239	109 223 405
Total I : Placements immobiliers	199 548 438	172 774 019	180 332 664	156 323 405
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	421 296	421 296	284 744	284 744
Autres créances	932 147	932 147	910 327	910 327
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	14 598 924	14 611 066	33 979 372	34 016 188
Autres disponibilités	14 019 048	14 019 048	11 389 894	11 389 894
Total III	29 971 415	29 983 557	46 564 336	46 601 152
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	-1 983 191	-1 983 191	-2 871 554	-2 871 554
Dettes diverses	-3 509 457	-3 509 457	-3 986 460	-3 986 460
Total IV	-5 492 648	-5 492 648	-6 858 014	-6 858 014
Comptes de régularisation actif et passif				
Produits constatés d'avance	-4 121	-4 121	-4 121	-4 121
Total V	-4 121	-4 121	-4 121	-4 121
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	224 023 084	—	220 034 866	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	197 260 807	—	196 062 422

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
Capital				
Capital souscrit	178 448 200	—	2 858 100	181 306 300
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	71 571 059	—	824 766	72 395 825
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-30 855 623	—	123 758	-30 731 866
Report à nouveau	777 486	93 744	13 964	885 193
Résultat de l'exercice	6 848 848	-6 848 848	7 134 533	7 134 533
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-6 755 104	6 755 104	-6 966 903	-6 966 903
TOTAL GÉNÉRAL	220 034 866	0	3 988 218	224 023 084

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025 31/12/2025	EXERCICE 2024 31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 968 929	2 853 346
Charges facturées	443 732	244 020
Produit des participations contrôlées	4 671 593	3 654 981
Produits annexes	34 972	15 959
Total I : Produits immobiliers	8 119 226	6 768 306
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-432 997	-245 990
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-131 228	-280 606
Dotations aux provisions pour gros entretien	0	-112 400
Autres charges immobilières	-211 935	-312 428
Total II : Charges immobilières	-776 160	-951 424
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	7 343 066	5 816 882
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	0	1 689 628
Total I : Produits d'exploitation	0	1 689 628
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-191 729	-1 871 019
Charges d'exploitation de la société	-715 064	-892 571
Diverses charges d'exploitation	-47 143	-16 087
Total II : Charges d'exploitation	-953 935	-2 779 676
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-953 935	-1 090 048
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	—	—
Autres produits financiers	745 403	2 125 562
Total I : Produits financiers	745 403	2 125 562
Charges financières	0	0
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	745 403	2 125 562
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	-3 548
Total II : Charges exceptionnelles	0	-3 548
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	-3 548
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	7 134 533	6 848 848

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC n° 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Faits significatifs de l'exercice

Le 24 mars 2025, les associés de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 (PC7) ont décidé de procéder à une distribution de prime d'émission à hauteur de la quote-part détenue par les associés dans le capital. La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a perçu sur l'année 2025 à ce titre 2,31 M€.

Le 28 mars 2025, les associés de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 (PC5) ont décidé de procéder à une distribution de prime d'émission à hauteur de la quote-part détenue par les associés dans le capital. La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a perçu sur l'année 2025 à ce titre 1,20 M€.

Le 18 juillet 2025, la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a souscrit à une augmentation de capital de la SCI PLACEMENT CILOGER 11 (PC11) par création de 7 020 parts nouvelles pour un montant total de 7,44 M€.

Le 20 octobre 2025, la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a souscrit à une augmentation de capital de la SCI PLACEMENT CILOGER 11 (PC11) par création de 10 750 parts nouvelles pour un montant total de 11,49 M€.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a perçu de la SCI PLACEMENT CILOGER 11 sur l'année 2025 un montant de 1,16 M€ au titre de distribution sur le résultat et sur la prime d'émission.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) peuvent être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

La société a imputé sur l'exercice 2025 un montant de 778 697 € sur la prime d'émission correspondant aux commissions de souscription.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.



En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de comptes applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés du compte de résultat :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉ	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges (sur frais d'augmentation de capital)	—	778 697	1 181 620
Commissions de la Société de gestion (commission de souscription)	—	778 697	1 181 620
Transfert de charges (affectant valeur ajoutée)	—	0	508 008
Charges d'exploitation de la Société de gestion (honoraires sur acquisition)	—	0	508 008

❑ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans et, dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de trois méthodes :

- **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges ;
- **méthode d'estimation par actualisation des cash-flows** : qui peut être appliquée pour les centres commerciaux.

Au 31 décembre 2025, la Société détient en direct 6 immeubles situés en Allemagne dont la valorisation retenue par la Société de gestion, basée sur des rapports d'expert immobilier, s'élève à 46,8 M€.

❑ Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participations détenus

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR).

L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Au 31 décembre 2025, la Société détient :

- 7 942 parts sociales de la SCI PLACEMENT CILOGER 7, représentant 34,10 % du capital social, valorisées par la Société de gestion à 52 923 212 € ;
- 40 001 parts sociales de la SCI PLACEMENT CILOGER 5, représentant 17,23 % du capital social, valorisées par la Société de gestion à 32 332 677 € ;
- 39 779 parts sociales de la SCI PLACEMENT CILOGER 11, représentant 100,00 % du capital social, valorisées par la Société de gestion à 40 718 130 €.

❑ Méthodes retenues pour l'évaluation des créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible.

❑ Méthodes retenues pour l'évaluation des autres actifs et passifs

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE a souscrit durant l'exercice 2025 à des parts d'OPCVM commercialisées par la banque PALATINE. Ces valeurs mobilières de placement sont évaluées au 31 décembre 2025 à un montant de 14 611 066 € retenu dans les valeurs estimées.

□ Informations diverses

Prime d'émission

Les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Capital souscrit

Le montant des fonds souscrits (hors prime d'émission) au 31 décembre 2025 qui s'élève à 181 306 k€, n'est pas supérieur à 500 000 000 €, montant du capital maximum de la société, tel qu'il est fixé par les statuts.

Coût d'acquisition

La détermination du coût d'acquisition comprend, outre le prix d'acquisition, tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation ;
- les honoraires ou commissions ;
- les frais d'actes liés à l'acquisition ;
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé, constaté au sein des capitaux propres, tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

Au 31 décembre 2025, aucune provision pour gros entretien complémentaire n'a été comptabilisée sur l'exercice ; le total cumulé de cette provision s'élève à 368 800 €.

- **Les frais de prospection de capitaux** s'élèvent à 778 697 €. Il s'agit de la rémunération de la Société de gestion fixée à 10,00 % hors taxes, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.
- **Les frais de gestion locative** d'un montant de 191 729 € à facturer par la Société de gestion au titre de l'année 2025, ils s'élèvent à 6 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

Provision pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant sont incertains. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SCPI par une sortie de ressources.

Au 31 décembre 2025, aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 2 981 € sur l'exercice. Le montant des jetons de présence accordés aux membres du Conseil de surveillance s'élève à 16 000 €.

Frais d'administration des Assemblées Générales

La charge relative à l'administration de l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes est de 6 202 € au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, sur laquelle il faut déduire un surprovisionnement de 10 k€ lié aux frais estimés sur l'exercice précédent.

□ Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	51 972 986	0	0	51 972 986
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	269 240	281 498	0	550 738
TOTAL	52 242 226	281 498	0	52 523 724

Ventilation des immeubles en cours 2025 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2025	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2025
Immobilisations en cours de construction	0	0	0	0
Autres	—	—	—	—
TOTAL	0	0	0	0

Immobilisations financières contrôlées – clôture au 31 décembre 2025 (en €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	147 393 514	112 345 102	128 459 239	105 776 695
Dettes	—	—	—	—
Autres actifs et passifs ⁽¹⁾ (actifs et passifs d'exploitation)	—	13 628 917	—	3 446 710
TOTAL GÉNÉRAL	147 393 514	125 974 019	128 459 239	109 223 405

(1) AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient 7 942 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7.
Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 23 288 000 €, il est divisé en 23 288 parts sociales.
AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient 40 001 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5.
Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 est fixé à la somme de 46 440 200 €, il est divisé en 232 201 parts sociales.
AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE détient 39 779 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 11.
Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 11 est fixé à la somme de 3 978 000 €, il est divisé en 39 780 parts sociales.

	SCI PLACEMENT CILOGER 7	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 11	TOTAUX
Année d'acquisition	2022	2023	2024	
Pourcentage de détention	34,10 %	17,23 %	99,997 %	—
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Bureaux - Cologne - Brême - Hambourg	19 actifs en Allemagne	Weiterstadt / Dwengerkamp	—
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique	—
Surface en m²	14 818	12 858	12 033	39 709
Coûts d'acquisition des titres	71 228 923	35 221 315	40 943 275	147 393 514
Dettes levées (100 %)	0	0	0	0
Valeurs estimées du patrimoine	149 700 000	183 510 000	29 680 000	362 890 000
Actif net réévalué	52 923 212	32 332 677	40 718 130	125 974 019

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (en €)

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « État synthétique du patrimoine » par typologie d'immeubles

et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	SURFACE EN M²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
Düsseldorf Schiessstraße, 61	4 201	2022	14 026 075		14 026 075	14 026 075
TOTAL BUREAUX	4 201		14 026 075	—	14 026 075	14 026 075
Berlin Schlossstraße 95	2 165	2024	19 575 609	3 400	19 579 009	19 575 609
Laufenburg Laufenpark 1-3	1 762	2022	4 329 431	—	4 329 431	4 329 431
Rudersberg Am Burren 3	2 103	2022	3 266 586	739 539	4 006 125	3 761 768
Blumberg Leo-Woleb Straße, 6	3 383	2022	4 910 591	27 271	4 937 862	4 910 591
Neunkirchen An der alten Ziegelei	3 203	2022	5 638 751	6 471	5 645 222	5 638 751
TOTAL COMMERCES	12 617		37 720 968	776 681	38 497 649	38 216 150
TOTAL GÉNÉRAL	16 818		51 747 043	776 681	52 523 724	52 242 225

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	144 966	56 786	Dépôts reçus	0	0
Créances locataires - Factures à établir	276 330	227 958	Capital non versé sur participations	0	0
Locataires et comptes rattachés	421 296	284 744	Dettes financières	0	0
Créances fiscales	410 505	306 294	Locataires créditeurs - Provisions charges locatives	129 011	157 168
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	508 008	0	Fournisseurs	1 503 958	1 585 849
Syndics	0	0	Dettes fiscales	350 223	1 128 537
Autres débiteurs	13 635	604 033	Dettes d'exploitation	1 983 191	2 871 554
Autres créances	932 147	910 327	Autres dettes d'exploitation	0	266
Provisions pour locataires douteux	0	0	Associés	3 509 457	3 986 194
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	Dettes diverses	3 509 457	3 986 460
TOTAL GÉNÉRAL	1 353 443	1 195 071	TOTAL GÉNÉRAL	5 492 648	6 858 014

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	368 800	0	0	0	368 800
TOTAL	368 800	0	0	0	368 800

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2025	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2025
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
368 800	0	0	—	0	368 800
	0		0		

	MONTANT PROVISION 01/01/2025	MONTANT PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	—	—
Dépenses prévisionnelles sur 2026	—	—
Dépenses prévisionnelles sur 2027	—	—
Dépenses prévisionnelles sur 2028	—	—
Dépenses prévisionnelles sur 2029	—	—
Dépenses prévisionnelles sur 2030	368 800	368 800
TOTAL	368 800	368 800

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Travaux - Remise en état	131 228	280 606
Charges non récupérables	211 935	312 428
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	343 163	593 034

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Charges immobilières refacturables	432 997	245 990
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	432 997	245 990

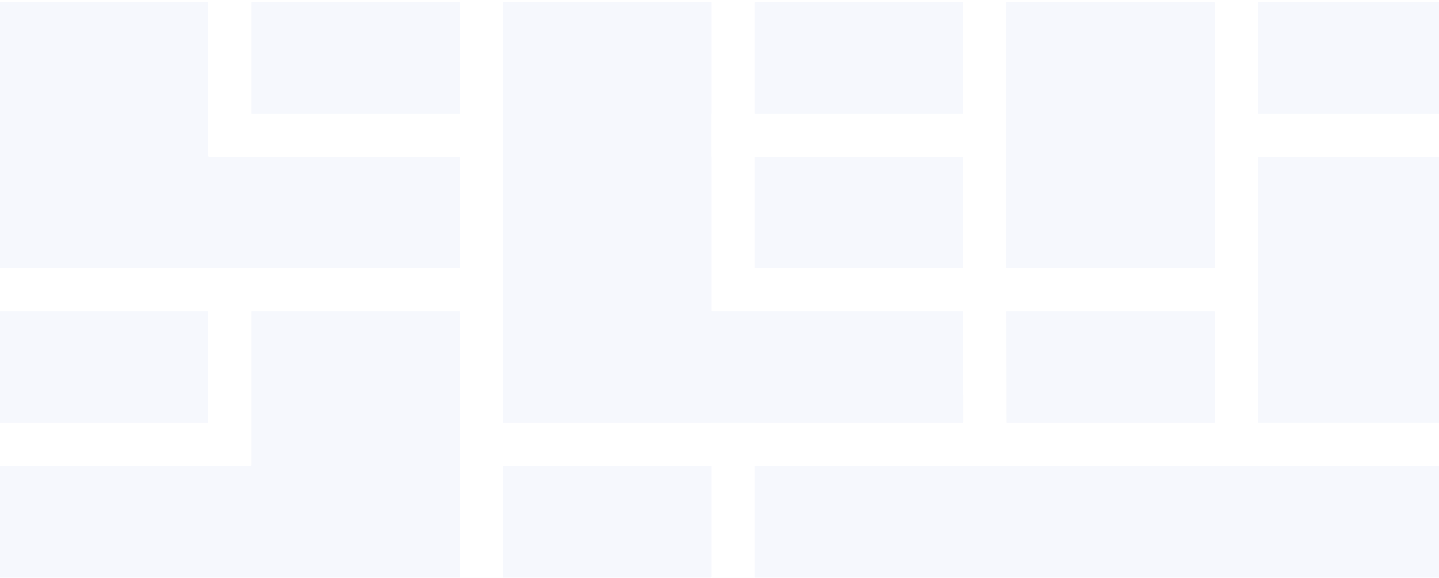
CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires Commissaires aux comptes	19 840	11 445
Honoraires Experts immobiliers	200	7 400
Honoraires Dépositaire	46 393	38 546
Cotisations	1 843	—
Autres frais	257 429	373 277
Contribution économique territoriale	2 873	2 328
Impôt sur les revenus allemands	386 486	459 575
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	715 064	892 571

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	16 000
Charges diverses	31 143	87
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	47 143	16 087

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commissions gestion administrative	191 729	181 391
Commissions sur acquisition	0	508 008
Commissions de souscription	778 697	1 181 620
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	970 425	1 871 019

Engagements hors bilan 2025 (en €)

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	176 109	176 109



3

LES AUTRES INFORMATIONS

L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	4,46	5,08 %	16,50	17,79 %	12,53	29,42 %	13,38	38,49 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,60	0,69 %	23,59	25,45 %	23,26	54,61 %	21,24	61,11 %
Produits divers	77,87	100,00 %	82,73	94,23 %	52,63	56,76 %	6,80	15,97 %	0,14	0,39 %
Total	77,87	100,00 %	87,79	100,00 %	92,72	100,00 %	42,58	100,00 %	34,76	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	77,65	99,72 %	82,90	94,43 %	53,48	57,68 %	7,53	17,68 %	0,75	2,16 %
Autres frais de gestion	8,34	10,71 %	1,72	1,97 %	4,86	5,24 %	3,67	8,62 %	2,99	8,60 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,13	2,65 %	0,51	1,48 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %	1,43	1,63 %	3,92	4,23 %	2,25	5,28 %	2,53	7,28 %
Sous-total charges externes	85,98	110,43 %	86,06	98,03 %	62,26	67,15 %	14,57	34,24 %	6,78	19,51 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,40	1,50 %	0,45	1,06 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges internes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,40	1,50 %	0,45	1,06 %	0,00	0,00 %
Total des charges	85,98	110,43 %	86,06	98,03 %	63,66	68,65 %	15,03	35,30 %	6,78	19,51 %
RÉSULTAT COURANT	-8,11	-10,42 %	1,73	1,99 %	29,06	31,35 %	27,55	64,70 %	27,98	80,49 %
Variation du report à nouveau	-8,11	-10,41 %	1,73	1,99 %	1,75	1,89 %	0,40	0,94 %	0,66	1,90 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	27,31	29,45 %	27,15	63,76 %	27,32	78,60 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	27,31	29,45 %	24,62	57,82 %	26,37	75,88 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé.



TRANSPARISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS INDIRECTEMENT

Actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	COMMERCES	BUREAUX	INDUSTRIEL	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	23 366	21 128	12 033	56 526
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	74 979 609	82 461 711	27 707 311	185 148 631
Valeurs estimées du patrimoine	62 659 077	66 806 381	29 679 110	159 144 568

Résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	2 968 929	5 803 610	8 772 539
Charges non récupérables	-178 058	-552 426	-730 484
Travaux non récupérables et gros entretien	-154 369	-331 943	-486 313
Impact des douteux	—	-44 968	-44 968
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de la SGP	-191 729	-397 143	-588 872
Autres charges d'exploitation	-727 235	-186 472	-913 707
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	—	—	—
Autres charges financières	—	—	—
Produits financiers	745 403	138 494	883 897
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	—	—	—

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et article 16 de la directive 2011/61/UE.

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5 % de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 31 711 517 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 279 545 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 325 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait, en 2025, à 44 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 1 416 100 € ;
- autres personnels identifiés : 375 245 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013, ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

□ Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- **la méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	85 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	107 %

□ Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en évaluation
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum



« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) / TAXONOMIE » - INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852

Dénomination du produit : AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Identifiant d'entité juridique : 969500B4PLVG9DSIRR26

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

☐ Oui

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___ %

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : ___ %

☒ Non

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **48 %** d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

■ Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols

100 % des acquisitions réalisées en 2025 ont fait l'objet d'un audit environnemental phase 1. En cas de risque lié à l'amiante ou à la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis. Pour toutes les acquisitions réalisées en 2025, le niveau de risque environnemental a été considéré faible et aucune analyse complémentaire n'a été nécessaire.

■ Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)

100 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'une évaluation ESG au 31 décembre 2025.

Placeholder for ESG audit details and data.

- **Amélioration de la performance ESG globale :**
 - **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d’actifs à potentiel d’amélioration, dits « Best in progress ».**

Des plans d’action avec le cas échéant, les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d’améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 52/100 dans les 3 ans à compter de septembre 2025.

La note moyenne de la poche « Best in progress » n’a pas augmenté durant l’année 2025 (renouvellement du label ISR et passage en cycle 2).

- **Maintien a minima de la note ESG globale de la poche d’actifs performants, dits « Best in class ».** De même des plans d’action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.
- Le fonds ne comporte aucun actif « Best in class » au 31 décembre 2025.

L’investissement durable sous-jacent au produit financier contribue aux objectifs environnementaux suivants énoncés à l’article 9 du règlement Taxonomie :

- atténuation du changement climatique ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2024	VALEUR 2025	UNITÉ
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 ⁽¹⁾	100	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d’action nécessaire défini ⁽¹⁾	NA : pas de risque significatif	NA : pas de risque significatif	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	75	100	%
	Notation ESG du portefeuille immobilier	44/100	40/100 ⁽²⁾	Note/100

(1) Périmètre couvert : acquisitions de l’année 2025.
(2) Nouvelle notation ESG à la suite du renouvellement du label ISR (passage en cycle 2 avec une grille ESG adaptée).

Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l’année précédente sont présentés ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

- Les objectifs d’investissement durable que le produit financier entendait partiellement réaliser étaient :
- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d’eau : 10 % de la totalité des investissements ;
 - actifs alignés sur l’accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : 10 % de la totalité des investissements.
- Le produit financier vise un total de 30 % d’investissements durables.

- Au 31 décembre 2025, les investissements durables réalisés par le produit financier s’élevaient à **48 % de la totalité des investissements** :
- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes : **14 % de la totalité des investissements** ;
 - actifs alignés sur l’accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : **34 % de la totalité des investissements**.

Les bâtiments disposant d’équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d’eau et à améliorer l’efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les bâtiments alignés sur l’accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

- Ces investissements durables contribuent aux objectifs suivants énoncés à l’article 9 du règlement Taxonomie :
- atténuation du changement climatique ;
 - utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s’assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent de préjudice important (principe DNSH), AEW applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des principales incidences négatives retenus par AEW (conformément aux tableaux 1 et 2 de l’annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d’examen technique applicables », disponible sur demande.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les indicateurs suivants sont évalués au stade de la due diligence car ils sont inclus dans la grille ESG du fonds, et leur amélioration est suivie pendant la phase de gestion des actifs.

- Combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17).
- Efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18).
- Biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22).

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l’OCDE à l’intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme ? Description détaillée :

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l’Homme, à l’environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les principes directeurs de l’OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme sont inclus dans la politique ISR de la société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de PM.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d’investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l’Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Durant l’année 2025, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l’acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d’identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d’action permettant de les réduire.

Au 31 décembre 2025, 100 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l’objet d’une évaluation ESG intégrant les indicateurs PAI ;

- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d’action énergétiques et ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés ci-dessous :

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [2023]	INCIDENCES [2024]	INCIDENCES [2025]	EXPLICATION & MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d’investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l’extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	0 %	0 %	Il n’y a pas d’actif hébergeant des activités fossiles
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d’investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	70,6 % ⁽¹⁾	61,6 %	45 % ⁽¹⁾	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l’aide de plans d’action énergétiques
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	90 %	88,8 %	92 %	La légère hausse du taux est liée à l’intégration d’un nouvel actif ainsi qu’une plus grande précision des données.

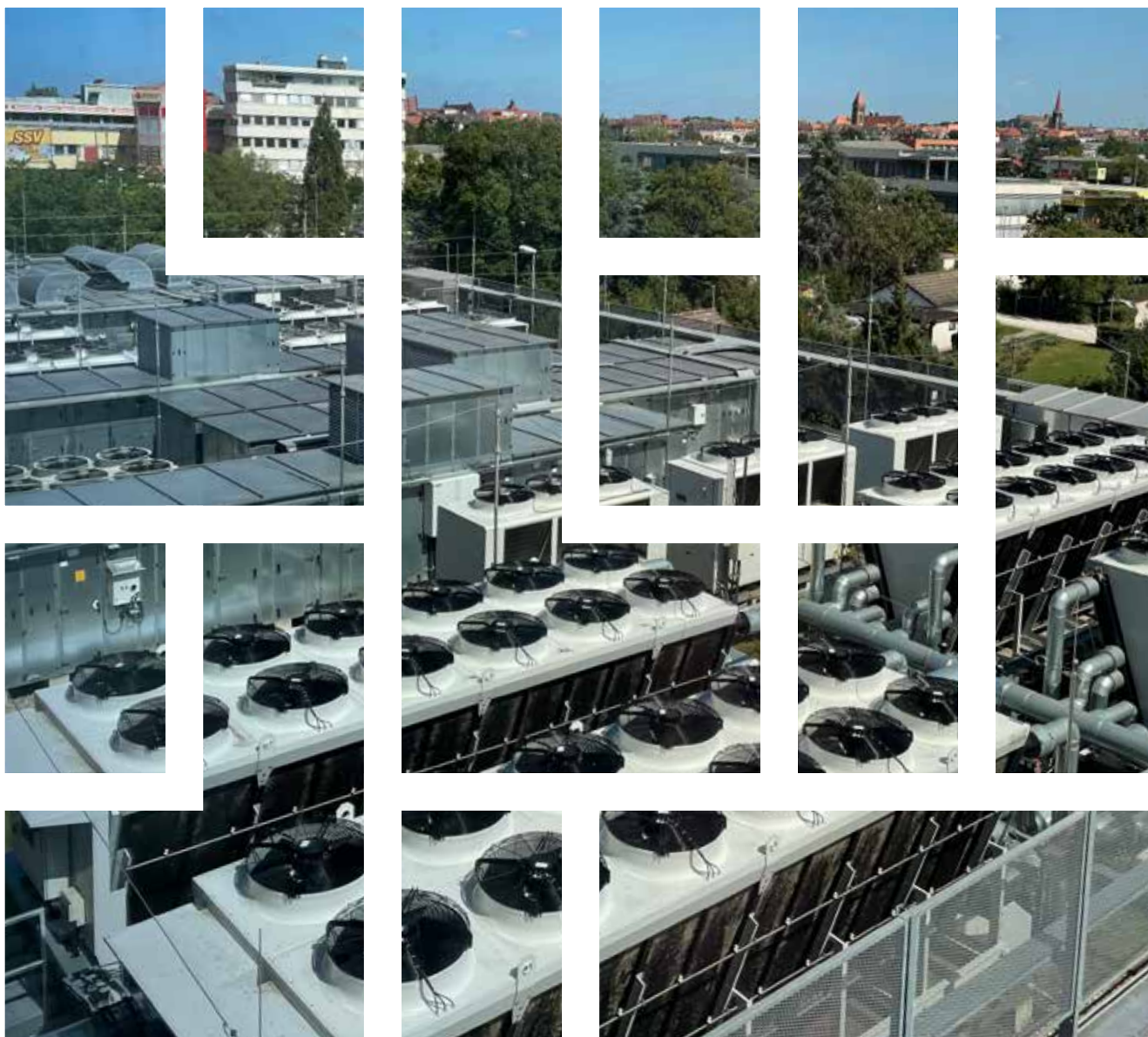
(1) Taux de couverture : 89 % des actifs en valeur. En l’absence d’information, l’hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.**



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Weiterstadt - Im Rödling	Industriel	13,7 %	Allemagne
Berlin - Schloßstrasse 95	Commerce	11,7 %	Allemagne
Hamburg, Frankenstraße 18-20	Bureau	11,7 %	Allemagne
Cologne - KölnCubus	Bureau	10,2 %	Allemagne
Cologne - Grand Slam	Bureau	8,7 %	Allemagne
Düsseldorf - Schiessstraße 61	Bureau	6,5 %	Allemagne
Hochstadt	Commerce	5,5 %	Allemagne
Hamburg - Dwengerkamp	Industriel	5,0 %	Allemagne
Neunkirchen	Commerce	3,4 %	Allemagne
Blumberg	Commerce	3,2 %	Allemagne
Laufenburg	Commerce	2,7 %	Allemagne
Rudersberg	Commerce	2,0 %	Allemagne
Aschaffenburg	Commerce	1,8 %	Allemagne
Bremerhaven	Commerce	1,6 %	Allemagne
Bad Kreuznach	Commerce	1,5 %	Allemagne



Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

La part des investissements du fonds alignés sur les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 75 %, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie **#1 Alignés** sur les caractéristiques E/S comprend :

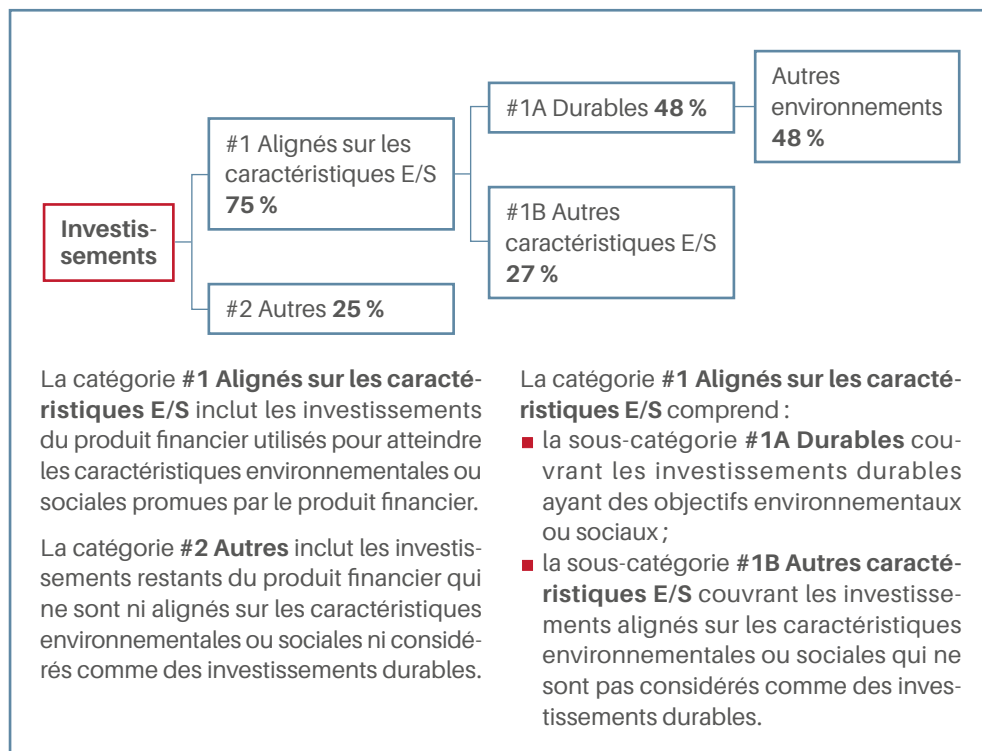
- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux **48 %** :
 - actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **14 %** ;
 - actifs alignés sur l'accord de Paris : **34 %** (dont 10 % sont également alignés sur l'objectif équipements hydro-économiques) ;

- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **27 %**.

N.B. : Le fonds a été créé en 2021. La part des actifs alignés sur les caractéristiques E/S déclarée dans l'annexe précontractuelle jointe à la note d'information du fonds correspond à l'objectif que se fixe le produit financier après sa période de « ramp-up » (lancement du fonds).

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en Allemagne, de type bureaux et commerces.



Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CAPEX) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OPEX) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

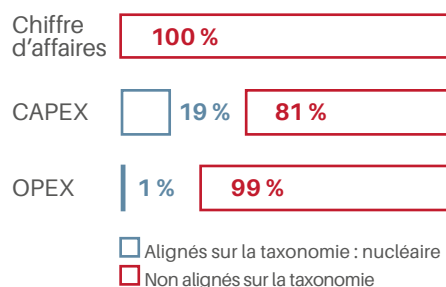
Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxonomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

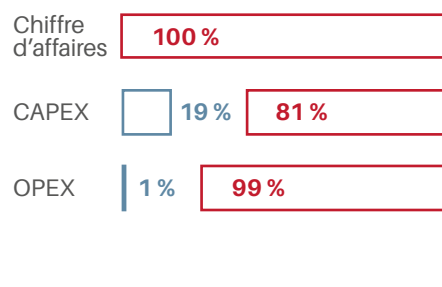
- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile
- ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxonomie, **obligations souveraines incluses**^(*)



Alignement des investissements sur la taxonomie, **hors obligations souveraines**^(*)



Ce graphique représente 100 % des investissements.

(*) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.


(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie de l'UE ?

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie européenne est de **48 %**.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Cette part était de 0 %.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- mise en place de système d'un suivi des consommations énergétiques ;
- à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, énergétiques, environnementaux et ESG ;
- définition de plans d'action énergétiques si nécessaire et définition systématique de plans d'action ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des plans d'action.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.



4

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôle permanent, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI, qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur la gestion de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

Durant l'année 2025, 5^e exercice de notre SCPI, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière et le marché des parts.

Le 20 mars 2026, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2025 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

À l'instar des différents marchés immobiliers, les SCPI traversent des zones de turbulences depuis trois ans.

Lorsque nous écrivons ces lignes, début avril 2026, la dynamique positive observée en 2025 pourrait être contrariée par le conflit au Moyen-Orient et ses répercussions sur l'économie mondiale (croissance économique moindre, reprise de l'inflation, relèvement des taux directeurs...).

❑ Collecte de capitaux

Après 10,15 M€ en 2024, la collecte nette d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'élève à 3,7 M€ en 2025, sans commune mesure avec les années 2023 et 2022 (108 M€ et 135 M€).

Au 31 décembre 2025, les capitaux collectés avoisinent 257 M€, en légère augmentation de 1 % depuis le début de l'exercice.

Fait très notable, dans un contexte de marché des SCPI très anxiogène et un pic de 3,1 % de la capitalisation en attente de retrait à la fin de l'année, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ne compte que 67 parts en attente de retrait, soit 0,03 % des parts.

Le prix de souscription est resté inchangé durant l'exercice à 902 €. Au 31 décembre 2025, le prix reflète quasiment la valeur de la SCPI à l'euro près, l'écart avec la valeur de reconstitution n'étant que de -0,50 €.

A contrario, au niveau national, il faut noter que le prix de souscription des SCPI d'immobilier d'entreprise s'est en moyenne contracté de -3,4 %.

❑ Investissements

La Société de gestion nous a présenté plusieurs pistes d'investissement durant l'exercice. Nous prenons acte de son approche prudente et sélective, adaptée au contexte actuel, bien que celle-ci puisse temporairement ralentir l'emploi des fonds disponibles.

La stratégie reste claire : cibler des actifs de qualité, gérés par des opérateurs solides, pour offrir une performance durable et sécurisée.

Au début de l'exercice, notre SCPI disposait d'un solde à investir de 38 M€. Cela nous a permis d'étoffer et diversifier notre patrimoine en acquérant un ensemble de bureaux, d'activités, de stockage et de fabrication dans un centre industriel de Hambourg. Loué pour au moins 15 ans à un locataire solide, il a été acquis pour un peu plus de 8 M€.

Nous poursuivrons en 2026 la diversification de notre patrimoine avec l'acquisition au 1^{er} trimestre d'un data center à Nuremberg.

Rappelons que notre SCPI n'est engagée sur aucun emprunt bancaire alors que la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite de 40 % de la dernière valeur de réalisation, soit de l'ordre de 79 M€ pour l'exercice 2025.

Un recours à l'endettement, avec le préalable que tout le solde à investir soit épuisé, pourrait être envisagé en cas de différentiel de levier de taux favorable et significatif entre les capitaux empruntés et ceux placés.

❑ Valeurs du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 20 mars 2026, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2025 par BNP PARIBAS REAL ESTATE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que la valeur de réalisation, au 31 décembre 2025, est encore en contraction, s'établissant par part à 761,60 € (-1 % par rapport au 31 décembre 2024). Depuis fin 2022, la valeur de réalisation a consolidé de -11 % (et le prix de souscription de -10 %).

Encore sous l'influence de l'ajustement du prix des actifs immobiliers, l'expertise fait ressortir une valeur de 126 M€, en diminution de -1,6 % à périmètre constant (contre -2,5 % en 2024).

□ Gestion immobilière

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre société.

La Société de gestion nous a ainsi fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

Même s'il est modéré, le différentiel négatif entre libérations et locations de -663 m² est cette année en notre défaveur.

Le taux d'occupation financier annuel proche de 94 % et le taux d'incidence contentieuse à 0 % sont satisfaisants.

À noter que la durée moyenne restante des baux en cours avoisine 11 ans et 6 ans avant une possible résiliation.

□ Résultat et distribution

Les comptes sociaux d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 7,13 M€, en hausse de 4 %. Les produits de l'année ont essentiellement bénéficié de produits locatifs en hausse de 1,13 M€.

La distribution de l'année, arrêtée à 27,30 € par part, peut être mise en perspective :

- avec le résultat corrigé de 27,98 € par part (calculé sur un nombre de parts annuel en jouissance) ;
- avec la distribution 2024 qui était de 27,15 € par part.

Après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 4,06 € par part, ce qui représentera une réserve de 1,6 mois de distribution actuelle.

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2025 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur au 1^{er} janvier de l'année) s'élève à 3,20 % avant imposition allemande à la source des revenus fonciers.

Signalons par ailleurs que l'impôt allemand (1,52 € par part) peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur, et que le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et de votre taux d'imposition.

À noter que désormais la publication d'un taux de distribution doit s'accompagner obligatoirement d'un nouvel indicateur, la performance globale annuelle (PGA), qui somme le taux de distribution et la variation annuelle du prix de souscription. Pour 2025, cet indicateur s'établit à 3,20 % (le prix de souscription d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE n'a pas été modifié durant l'année). Il est nettement supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %) compte tenu des baisses de prix encore substantielles durant l'année (-3,4 %).

L'objectif 2026 prévoit une distribution brute (avant impositions étrangères) en hausse à 31,60 € par part. Sur ce sujet, il faut souligner que l'Autorité des marchés financiers a précisé que toute information sur des « performances anticipées » ne peut être réalisée que sur un « horizon temporel cohérent avec l'horizon d'investissement recommandé du fonds ». Par conséquent, pour des SCPI ayant généralement une période de placement recommandée de plusieurs années, la diffusion par la Société de gestion d'un objectif de distribution sur un exercice n'est plus possible.

□ Assemblée Générale Extraordinaire - Évolution réglementaire

Postérieurement à la réunion du Conseil de surveillance du 20 mars 2026, la Société de gestion nous a informés de son intention de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution complémentaire relative aux outils de gestion de la liquidité, en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et la position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement.

Le Conseil prend acte de cette évolution réglementaire, qui s'inscrit dans un objectif de renforcement des outils de gestion de la liquidité.

Elle ne remet pas en cause le constat selon lequel AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ne compte quasiment pas de parts en attente de retrait au 31 décembre 2025 (0,03 % du capital).

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparents et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Pour le Conseil de surveillance
La Présidente du Conseil de surveillance
Claire RINGWALD

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025
À l'Assemblée Générale de la société
AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

□ Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

□ Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025
À l'Assemblée Générale de la société
AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours de l'exercice et d'exercices antérieurs, s'est poursuivie.

Avec la Société de gestion AEW

Conformément à l'article 18 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- une commission de souscription, fixée à 10 % hors taxes (soit 12,00 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,75 % hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % hors taxes à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 778 696,60 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

- une commission de gestion, fixée à 6,00 % hors taxes (soit 7,20 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI (ou par ses filiales le cas échéant).

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission de gestion de 191 728,71 € ;

- une commission d'acquisition d'actifs immobiliers, fixée à 2 % hors taxes du prix d'acquisition, droits et frais inclus.

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 508 008,00 € ;

- une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 1 % hors taxes du prix de cession net vendeur.

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI n'a comptabilisé aucune commission de cession d'actifs immobiliers ;

- une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine de la SCPI, ou de ses filiales le cas échéant, de 1 % hors taxes sur le montant des travaux immobilisés.

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ;

- une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- pour tout transfert de parts de gré à gré ou dans le cadre de toute succession ou donation, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossiers, une somme forfaitaire de 150 € hors taxes (soit 180 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) ;
- pour tout transfert de parts intervenant dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier (en cas de suspension de la variabilité), la Société de gestion percevra une commission de 3,75 % hors taxes (soit 4,50 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre société.

Paris-La Défense
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé





L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 JUIN 2026

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Prélèvement sur la prime d'émission.
- 4 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 5 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2025.
- 6 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 7 Pouvoirs en vue des formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 8 Modification de l'article 9.4 des statuts relatif au fonds de remboursement.



LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 7 134 533,14 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 871 229,41 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 13 963,86 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 8 019 726,41 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 6 966 902,60 € ;
- au report à nouveau, une somme de 1 052 823,81 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2026, d'un montant de 4,06 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2025 à la somme de 181 306 300 €.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Septième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et compte tenu de la position de l'Autorité des marchés financiers selon laquelle les SCPI prévoyant un fonds de remboursement (doté ou non) doivent disposer de deux outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par la « directive européenne AIFM 2 », décide de modifier l'article 9.4 des statuts relatif au Fonds de remboursement en ajoutant un paragraphe comme suit :

« ARTICLE 9 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

(...)

9.4 Fonds de remboursement

(...)

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- **la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;**
- **le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »**

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

▣ 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 SCPI n° 25-19 en date du 16 décembre 2025.



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



▣ Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date 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

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment

