SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE
Document D'informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coût, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Initiateur du produit : AEW – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris
Site internet de l'initiateur du produit: www.aewpatrimoine.com
Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter le **Service Relations commerciales** :
Téléphone : 01 78 40 33 03 - Adresse électronique : **relation.commerciale@eu.aew.com**
L'Autorité des marchés financiers est chargée du contrôle de l'initiateur du produit en ce qui concerne ce document d'informations clés.
AEW est agrée en France sous le N°GP 07000043 et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.
Date de production du Document d'informations Clés : 1er juillet 2026

Avertissement Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type
Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Durée
99 ans – Terme statutaire le 1er juillet 2120

Objectifs
La politique d'investissement de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié exclusivement situé en Allemagne. La SCPI investira ses capitaux, de manière directe ou indirecte (parts de sociétés telles que des SCI, SAS, ...), 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 (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail-park, centres commerciaux, etc.).
La SCPI promeut des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (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 DIVERSIFICATION ALLEMAGNE bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 19 septembre 2022.

La SCPI s'inscrit dans une démarche « Best in progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG). Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur. Pour plus de détails, veuillez-vous reporter au point « INTRODUCTION /III / 1. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.
A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privatifs, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

Pour financer des investissements immobiliers, AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE peut contracter des emprunts, conformément aux conditions définies par l'Assemblée Générale du 17 juin 2021, dans la limite d'un plafond de 40% de la dernière valeur de réalisation publiée.

Dépositaire
Société Générale Securities Services

Informations complémentaires
Pour obtenir de plus amples informations sur la SCPI, la Note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, les Statuts, la Notice d'information RGPD, les derniers bulletin d'information et rapport annuel, le Code de transparence concernant la démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion d'AEW, sont consultables sur le site internet www.aewpatrimoine.com. Ces documents peuvent être obtenus sans frais sur demande auprès d'AEW.

Investisseurs de détail visés
Personnes physiques ou morales clientes des réseaux BPCE et LBP, et des Conseillers en Investissements Financiers habilités et mandatés par AEW.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible **Risque le plus élevé**

Durée de placement recommandée: 10 ans

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.
Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.
Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée

Risques importants pour la SCPI non pris en compte dans l'indicateur

Le risque de perte en capital : la SCPI ne présente aucune garantie de capital, notamment en cas de retrait ou de cession de parts, ou de performances.

Le risque lié à la liquidité : la SCPI ne garantit pas la revente des parts qui dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.
La durée de placement recommandée est fixée à 10 ans.

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels, et il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs, et peser sur la distribution de la SCPI et la cession des actifs immobiliers.

Le risque de contrepartie : il inclut notamment les risques locatifs, à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même (détention, exploitation du patrimoine immobilier, ...), ainsi que les frais de souscription dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'Indice composite EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France 10% (100%) au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et mars 2026. Le type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre février 2014 et février 2024. Le type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre novembre 2011 et novembre 2021.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée: 10 ans Exemple d'investissement: 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 280 €	7 470 €	6 900 €
	Rendement annuel moyen	- 17,20 %	- 5,67 %	- 3,64 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 550 €	8 560 €	8 560 €
	Rendement annuel moyen	- 14,50 %	- 3,06 %	- 1,54 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 430 €	11 550 €	14 170 €
	Rendement annuel moyen	- 5,70 %	+ 2,92 %	+ 3,55 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 830 €	12 490 €	16 020 €
	Rendement annuel moyen	- 1,70 %	+ 4,55 %	+ 4,83 %

Il n'est pas facile de sortir de ce produit.

Que se passe-t-il si AEW n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés.

En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %);
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire;
- 10 000 € sont investis.

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (moitié de la période de détention recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	**1 261 €**	**3 254 €**	**6 783 €**
Incidence des coûts annuels (*)	**12,61 %**	**5,24 %**	**4,13 %**

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,68 % avant déduction des coûts et de 3,55 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10 % du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	1 000 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.	0 €
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
Frais de gestion et autres frais administratifs d'exploitation	1,35 % de la valeur de votre investissement par an. Incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (y compris les coûts d'exploitation du patrimoine). Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	122 €
Coûts de transaction	1,55 % de la valeur de votre investissement par an. Incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons ou vendons.	140 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 ans

La période de détention recommandée est de 10 ans compte tenu de la nature des actifs sous-jacents.

Les modalités de sortie sont explicitées au « Chapitre II – Modalités de sortie » de la Note d'information d'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE consultable sur le site internet **www.aewpatrimoine.com**.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes soumis à un risque de liquidité. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Conformément à la réglementation actuelle, AEW a mis en place un dispositif de traitement des réclamations des clients concernant la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ou le comportement de la société AEW ou du distributeur qui fournit des conseils au sujet du produit ou qui le vend, visant à leur traitement rapide, égal et harmonisé.

Toutes les informations utiles sont consultables sur la page « Traitement des réclamations client » du site internet **www.aewpatrimoine.com**.

Les coordonnées de la personne en charge du traitement des réclamations chez AEW sont :

AEW - Directeur du Service Clients

43, avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris

Téléphone : 01.78.40.33.03- adresse électronique : reclamation@eu.aew.com

Autres informations pertinentes

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR. Les informations relatives à la finance durable (règlements SFDR et Taxonomie) sont consultables sur la page AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE du site internet **www.aewpatrimoine.com**.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Le risque lié à la souscription de parts financée à crédit : Vous ne devez pas vous fier uniquement aux revenus non garantis de la SCPI pour rembourser votre prêt. En cas de défaut, vous pourriez être obligé de vendre vos parts avec une éventuelle décote, entrainant une perte en capital et la nécessité de compenser cette décote par rapport au capital restant dû.