

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2025 • VALIDITE : 2^{ème} SEMESTRE 2025SCPI À PREPONDERANCE BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Compte tenu des retraits de parts venus en compensation des nouvelles parts créés, les capitaux collectés sont restés inchangés durant le 1^{er} semestre 2025. Au 30 juin 2025, 4% des parts sont en attente de retrait.

Aucun investissement ni arbitrage n'a été réalisé au cours du semestre. Au 30 juin 2025, AEW OPPORTUNITES EUROPE présente toujours un surinvestissement, de l'ordre de 31 M€, financé par emprunt bancaire. Le ratio d'endettement reste raisonnable, à 10,6% pour un maximum autorisé de 25%. En accord avec sa stratégie d'investissement, AEW OPPORTUNITES EUROPE a vocation à détenir un patrimoine diversifié à horizon de 3 années, comprenant au moins 3 classes d'actifs, aucune ne dépassant 50% de sa valeur totale.

Dans un environnement où les acteurs économiques doivent composer avec une conjoncture complexe et des tensions

géopolitiques persistantes, le taux d'occupation financier de votre SCPI avoisine 88% en moyenne sur le semestre.

L'activité locative a été intense avec près de 4,5% de la surface du patrimoine qui a fait l'objet de négociations positives. Le semestre enregistre néanmoins un solde négatif de 5 071 m² entre les libérations et les locations, du fait de congés importants sur la période. A contrario, 4 259 m² ont été sécurisés par des renouvellements de baux. Les gérants d'AEW mènent de multiples actions pour faire face aux impacts locatifs, en conservant une attitude pragmatique sur les loyers soutenables à la location.

La distribution a été fixée à 2,25 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2025 (voir rubrique « A la Une »).

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

À LA UNE
CE SEMESTRE

5,28%

L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 9,00 € par part, après les impôts français et étrangers payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés, inchangé par rapport à la distribution 2024.

Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2025 est prévu à 5,28% au prix de souscription en vigueur. Soit des écarts positifs à date par rapport à des placements théoriques sans risques de l'ordre de +2,3% sur l'obligation française OAT TEC 10 ans et +3,6% sur le Livret A.

Il demeure notable dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves solides (report à nouveau) qui avoisinent cinq mois de distribution courante.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier en France continue à montrer des signes de reprise, avec des rendements totaux « prime » attendus de 8% sur les cinq prochaines années, soutenus par des rendements locatifs solides et la croissance des loyers. En 2025, les volumes d'investissement en Europe sont estimés à 200 Mds€, dont 20 Mds€ pour la France avec un retour des investisseurs institutionnels et des grandes transactions.

Cette dynamique hexagonale de reprise s'accompagne d'une diversification sectorielle croissante, avec des investissements accrus dans des secteurs alternatifs (résidentiel géré, hôtellerie, santé, data centers). Elle est néanmoins plus lente que dans d'autres pays européens, principalement en raison d'une forte part historique des bureaux dans les volumes investis et d'incertitudes

sur les valeurs des actifs de périphérie.

Ainsi, au 1^{er} semestre 2025, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 9,6 Mds€, en hausse de 11,3% par rapport au 1^{er} semestre 2024. Les taux de rendement restent stables sur la plupart des secteurs (commerces pieds d'immeubles 4,25% / centres commerciaux 5,50% / retail parks et locaux d'activités 5,75% / logistique 4,90%), sauf pour les bureaux en Ile-de-France qui enregistrent une légère compression à 4,10% avec une concentration des capitaux autour du Quartier Central des Affaires parisien.

Le secteur des bureaux enregistre une hausse de la vacance, atteignant en moyenne 9 % en Ile-de-France, avec de fortes disparités géographiques (3-4% Paris intramuros / 15-20% 1^{ère} couronne). Toute-

fois, grâce à une offre neuve limitée et aux transformations à venir de bureaux vacants, le marché des bureaux se rééquilibre et le taux de vacance devrait ainsi diminuer à 7% d'ici 2029.

2025 marque le début d'un nouveau cycle immobilier, avec des valeurs orientées à la hausse dans la majorité des marchés français et européens. Après les réajustements significatifs des prix ces dernières années, les investisseurs, interrogés sur les perspectives à venir, font valoir une reprise de la confiance dans l'ensemble des classes d'actifs, initialement observée dans les secteurs résidentiel et logistique, qui s'étend progressivement aux commerces et bureaux.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

6 488 associés
1 562 923 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
175,00 €

VALEUR DE REALISATION au 30/06/2025
244 400 389 € (156,37 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2025
289 576 335 € (185,28 €/part)

CAPITALISATION
273 511 525 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2025
9,24€/part*
9,00 €/part**

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2025
5,28% (Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
86,65 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% valeur venale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 84%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 16%



Bureaux 68%
Commerces 27%
Industriel 5%



Province 49%
Espagne 20%
Ile de France 18%
Allemagne 13%

*Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés,
**Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2024	1 ^{er} semestre 2025
Nombre d’associés en fin de semestre	6 456	6 488
Nombre de parts en fin de semestre	1 562 923	1 562 923
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	2 507	1 204
Souscriptions compensées par des retraits	2 507	1 204
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	58 167	63 652
Capital social en euros	239 127 219	239 127 219
Capitaux collectés (nominal + prime d’émission) en euros	319 506 989	319 506 989

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

● Arbitrages Néant	● Taux d’occupation physique 85,80 % Surface totale du patrimoine : 135 578 m² Surfaces vacantes : 19 256 m²
● Investissements Néant	
● Mouvements locatifs Locations : 1 751 m²	Libérations : 6 822 m²
Mérignac (33) : Ecully (69) : Massy (91) : Suresnes (92) : Allemagne :	208 m² 670 m² 472 m² 155 m² 246 m²
	Boulogne-Billancourt (92) : Courbevoie (92) : Suresnes (92) : Toulouse (31) : Carquefou (44) : Lille (59) : Ecully (69) : Lyon (69) : Saint-Priest (69) : Allemagne : Espagne :
	607 m² 200 m² 1 512 m² 605 m² 458 m² 505 m² 215 m² 306 m² 338 m² 1 143 m² 933 m²

Par ailleurs, deux baux portant sur 4 259 m² sur deux sites ont été renouvelés. Le taux d’encaissement des loyers 2025, calculé mi-juillet 2025, s’établit en moyenne à 97,27%. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d’arrêtè fixée au 15e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d’ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d’un trimestre, les taux d’encaissement peuvent incorporer des redditions de charges qui les impactent ponctuellement.

Le taux d’occupation financier est l’expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
- Du montant total des loyers et indemnités d’occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine serait louée.

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

● Créances douteuses
Le taux d’incidence contentieuse au 30/06/2025 s’établit à -1,20% contre 1,11% au 31/12/2024. Il mesure l’impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	17/04/2025	23/07/2025
Acompte par part ⁽¹⁾	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,24 €	2,24 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,23 €	2,23 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de sources étrangères payés par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.
(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %. (3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

TRI 5 ans (2019-2024)	-2,47 %
TRI 10 ans (2014-2024)	3,02 %
TRI 15 ans (2009-2024)	5,22 %

Source : Institut de l’Epargne Immobilière et Foncière / AEW

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d’encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l’entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période. Le TRI d’AEW OPPORTUNITES EUROPE doit s’apprécier en tenant compte que le calcul est effectué hors éventuels crédits d’impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole.

VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix de la part au 31/12/2024	175,00 €
Prix de la part au 30/06/2025	175,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Il est rappelé que l’acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L’appréciation éventuelle du prix de souscription et de la valeur de retrait de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L’analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

● Conditions de souscription

Prix de la part	
Valeur nominale	100,00 €
Prime d’émission	75,00 €
Prix de souscription	175,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d’intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Le minimum de souscription est fixé à 25 parts pour l’ensemble des souscripteurs. Le règlement s’effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.

CESSION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d’AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l’acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s’acquitter des droits d’enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

L’analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :
● les frais à la souscription ou à l’acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l’investissement. Ces frais à l’entrée n’ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;

● le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2024	4,48 %
Taux de distribution 2025 (prévision)	5,28 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :
● d’une part la distribution brute versée au titre de l’année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l’étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l’associé,

● et d’autre part le prix de souscription au 1er janvier de l’année « n ».

Concernant AEW OPPORTUNITES EUROPE, un associé bénéficie d’éventuels crédits d’impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, qui s’apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle.

● Conditions de retrait
Pour l’associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n’étant pas doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 3 avril 2024, l’associé se retirant perçoit la somme de **157,50 euros par part**.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à à AEW, ou par email à l’adresse suivante : back-office-aewciloger@eu.aew.com. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L’associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.

L’associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l’acquéreur acquiert la jouissance à la même date. Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées. Au cours du semestre, 388 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 56 700 €.

FISCALITÉ

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne, et de 24,75 % pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de sources allemande et espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne et en Espagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.
- Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand ou espagnol supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de sources allemande et espagnole.

VIE SOCIALE

Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 42,86%.

Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 98,36% à 99,09%.

Assemblée Générale Extraordinaire du 1^{er} juillet 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 1^{er} juillet 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 47,21%.

Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 96,01% à 98,10%.

Suite à l'adoption de la résolution 21 (ayant réduit à 12 le nombre maximum de membres du conseil de surveillance), l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025 a procédé à l'élection d'un seul membre (5 candidats résolution 9) : M. Patrick SCHARTZ (réelu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 57 à 63 du rapport annuel 2024, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II » (MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialise auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amené à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces

documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

CLIENTS NON-RÉSIDENTS

L'acquisition de parts de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives à la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

RÈGLEMENTATION RGPD - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable.

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante :

AEW - DPO - 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW OPPORTUNITES EUROPE

Société civile de placement immobilier à capital variable

403 028 731 RCS PARIS

Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France-75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°24-29 en date du 06/12/2024.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros

Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014

au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France- 75013 PARIS

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France- 75013 PARIS

Relation commerciale : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com

Société de gestion

 AEW

 PRI Principles for Responsible Investment