



SCPI

AEW OPPORTUNITES EUROPE

BULLETIN SEMESTRIEL N°2

ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 31 DECEMBRE 2025 • VALIDITÉ : 1^{er} SEMESTRE 2026SCPI À PREPONDERANCE BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Compte tenu des retraits de parts venus en compensation des souscriptions et des remboursements de parts opérés par l'intermédiaire du fonds de remboursement, les capitaux collectés d'AEW OPPORTUNITES EUROPE ont légèrement diminué de 0,4% en 2025.

Un actif de commerce avec peu de perspectives a été cédé durant le semestre pour 5,4 M€, prix égal à la dernière expertise mais inférieur de 3% au prix de revient. Au 31 décembre 2025, votre SCPI présente un surinvestissement de l'ordre de 27,5 M€ et un ratio d'emprunt en diminution de 9,4%. Votre patrimoine est estimé en fin d'année à 258,2 M€, en diminution de - 1,1% à périmètre constant. Il est réparti sur 60 sites différents, avoisine 131 000 m² et compte 228 baux.

Dans un environnement où les entreprises, comme les consommateurs, restent sur leurs gardes en attendant un horizon économique et politique plus clair, le taux d'occupation financier de votre SCPI est proche de 86% en moyenne sur l'année. L'activité locative est restée très active, avec près de 10 600 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025. Elle fait ressortir un solde négatif de 7 435 m² entre les libérations et les locations, mais elle a sécurisé 5 300 m² par des renouvellements de baux. Les gérants d'AEW restent mobilisés pour « signer » des locataires et engager des actions à même de dynamiser les actifs de votre patrimoine et de pérenniser des flux locatifs (voir rubrique « À la Une »).

La distribution annuelle 2025 effectivement versée aux associés a été arrêtée, conformément aux prévisions de début d'année, à 9,00 € par part. Sur la base de cette distribution et du prix acquéreur au 1^{er} janvier 2025, le taux de distribution 2025 s'établit à 5,41%. Le taux de distribution 2026 est anticipé encore attractif, supérieur à 5%.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le climat économique en France s'améliore légèrement en fin d'année, avec un PIB en hausse de 0,5% au quatrième trimestre, tandis que l'inflation ralentit à 0,9% en décembre. La croissance continuera d'être modérée en 2026, avec une progression attendue de 0,8 % après une estimation à 0,9 % pour 2025. Néanmoins, l'incertitude politique persistante et une dette publique qui dépasse 117% du PIB compliquent les perspectives.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, ...) en France présente un bilan annuel contrasté. Si les montants investis atteignent 25,8 Mds€ contre 18 Mds€ en 2024, près de 20 % de ce total provient de seulement cinq très grosses transactions avec une nette accélération des transactions dans le courant du dernier trimestre. En dehors de ces opéra-

tions exceptionnelles, l'activité est au ralenti, freinée par le climat politique et économique incertain qui pousse les investisseurs à la prudence.

Les taux de rendement des meilleurs actifs (prime) restent globalement stables, autour de 4-6% selon les segments (bureaux, commerces, logistique, établissements médicaux). Le contexte de taux directeurs de la BCE et de hauts rendements obligataires limite les pressions à la baisse des rendements.

En matière de bureaux, les loyers prime parisiens ont augmenté de 4,1% sur un an pour atteindre 1 250 €/m²/an., accentuant l'écart avec les marchés régionaux. Le marché locatif en Ile-de-France reste attentiste, avec une demande placée annuelle de 1,64 million de m², en recul de 9% sur un an et de 19% par rapport à la moyenne post COVID. Les mesures

d'accompagnement poursuivent leur progression atteignant en moyenne 29,5 % du loyer facial en Ile-de-France. Le taux de vacance atteint 16,7% en première couronne, 14,5% à la Défense, et 17,4% dans le Croissant Ouest. Il progresse en régions mais reste en moyenne plus modéré qu'en Ile-de-France.

En Espagne, les ventes de commerce ont connu un rebond (+4,37%) en 2025 mais devraient baisser en 2026 et 2027. Les loyers des commerces de pieds d'immeubles et des centres commerciaux sont restés stables sur l'année.

En Allemagne, les loyers et les prix poursuivent leur progression mais avec une vacance en hausse et un marché segmenté : forte attractivité des zones prime dans les grandes villes, mais prudence et ajustements dans les régions.

À LA UNE
CE SEMESTREParc commercial
Rivas Futura
(Madrid - Espagne)

Rivas Futura est le plus grand parc commercial de la région de Madrid. Rénové en 2021, il offre à ses 25 locataires, dont plusieurs enseignes internationales, une forte présence commerciale en raison de son emplacement stratégique.

AEW a consolidé des améliorations clés dans l'offre commerciale, l'expérience client et la mise en œuvre d'une ambitieuse stratégie ESG (environnementale, sociale et de gouvernance), avec des projets déjà en cours.

Ainsi, la diversité commerciale a été renforcée avec de nouvelles enseignes (Action, Skechers, ...), des opérateurs de services ont été intégrés (station-service, vente de véhicules, ...), des panneaux solaires et des charges rapides de voitures électriques ont notamment été installés.

Le modèle est soutenu par des certifications d'excellence obtenus en gestion, durabilité et accessibilité.



L'ESSENTIEL AU 31/12/2025

6 423 associés
1 553 612 parts

PRIX DE SOUCRIPTION
175,00 €

VALEUR DE REALISATION au 31/12/2025
239 773 551 € (154,33 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2025
283 853 307 € (182,71 €/part)

CAPITALISATION
271 882 100 € au prix de souscription

TAUX DE DISTRIBUTION 2025
5,41% soit 9,47 €/part* et 9,00 €/part**

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
5,41%*

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2026
5,08% soit 8,89 €* / part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
82,82 % (4^{ème} trimestre)

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



Bureaux 69%
Commerces 26%
Industriel 5%



Province 48%
Espagne 21%
Ile de France 18%
Allemagne 13%

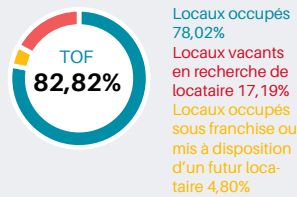
* Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés,
** Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés

ÉVOLUTION DU CAPITAL

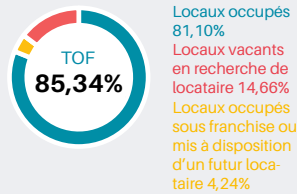
	1 ^{er} semestre 2025	2 ^{ème} semestre 2024
Nombre d’associés en fin de semestre	6 488	6 423
Nombre de parts en fin de semestre	1 562 923	1 553 612
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	1 204	1 782
Souscriptions compensées par des retraits	1 204	1 782
Retraits non compensés (fonds de remboursement)	-	9 311
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	63 652	67 066
Capital social en euros	239 127 219	237 702 636
Capitaux collectés (nominal + prime d’émission) en euros	319 506 989	318 196 652

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d’occupation financier
4^{ème} trimestre 2025



3^{ème} trimestre 2025



Arbitrages

- Plérin (22) - rue du Pont à l’Anglais : ensemble commercial de 3 cellules de 4 437m², acquis en 2014.
Prix de cession : 5,4 M€

Investissements

Néant

Taux d’occupation physique

83,52 %
Surface totale du patrimoine : 131 077 m²
Surfaces vacantes : 21 595 m²

Mouvements locatifs

Locations : 3 585 m²

Nantes (44) : 247 m²
Saint-Herblain (44) : 247 m²
Lyon (69) : 90 m²
Allemagne : 328 m²
Espagne : 2 673 m²

Libérations : 5 949 m²

Nantes (44) : 247 m²
Saint-Priest (69) : 632 m²
Genevilliers (92) : 3 407 m²
Allemagne : 98 m²
Espagne : 1 565 m²

Par ailleurs, deux baux portant sur 1 038 m2 sur deux sites ont été renouvelés.

Le taux d’encaissement des loyers 2025, calculé mi-janvier 2026, s’établit en moyenne à 98,07%.

Ce taux est calculé trimestriellement à une date d’arrêté fixée au 15^e 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 redevances 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 31/12/2025 s’établit à -0,47 % contre 1,11 % au 31/12/2024. Il mesure l’impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2025	2 ^{ème} trim. 2025	3 ^{ème} trim. 2025	4 ^{ème} trim. 2025
Acompte mis en paiement le	17/04/2025	23/07/2025	20/10/2025	21/01/2026
Acompte par part ⁽¹⁾	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,24 €	2,24 €	2,24 €	2,24 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,23 €	2,23 €	2,23 €	2,23 €

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l’acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l’option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts en jouissance que vous détenez. Compte tenu des arrondis découlant de l’imposition des produits financiers, l’acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin avril 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l’usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers 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 (2020-2025)	-2,64 %
TRI 10 ans (2015-2025)	2,65 %
TRI 15 ans (2010-2025)	3,92 %

Source : Institut de l'Épargne 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.

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	5,41 %
Taux de distribution 2026 (prévision)	5,08 %

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.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

Taux de distribution 2025	5,41 %
Variation du prix de souscription 2025/2024	0 %
Performance globale annuelle 2025	5,41 %

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription et de la valeur de retrait de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

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.

Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, 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**.

Les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois peuvent bénéficier du remboursement de 137 parts maximum sur le fonds de remboursement, dont les critères et modalités d'accès ont été déterminés par l'Assemblée Générale du 20 juin 2025.

AEW adresse, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions de remboursement de parts par prélèvement sur le fonds de remboursement.

Depuis le 1er janvier 2026, lorsque la demande de remboursement est satisfaite, l'associé se retirant perçoit 138,90 € par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW, ou par email à l'adresse suivante : back-office-aewciloger@eu.aew.com. 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.

CESSION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

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

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, 541 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 89 465€.

FISCALITÉ

Déclaration des revenus 2025 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2026 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais

d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée fin février sur le site internet d'AEW.

Imposition des revenus de source espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 24,75 % pour les actifs résidents en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source 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 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

Conseil de surveillance - appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2026, 5 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au Titre 6 des statuts de votre SCPI. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2026.

La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2026). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

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

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

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

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

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

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

documents peuvent 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°25-20 en date du 16/12/2025.

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

