

**EUROPE****EN COURS DE  
DIVERSIFICATION**

# AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

Diversifiez votre patrimoine  
en investissant indirectement  
dans l'immobilier  
d'entreprise

**SCPI à capital variable**

© Francisco Zamora Lopez/ Myphotoagency, Vistahermosa, Alicante (Espagne), acquisition en 2023

Ce fonds est labellisé ISR et classé article 8 du règlement SFDR. Les références à ce label et à la classification ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI (plus d'informations p.6). Ce document a caractère promotionnel, destiné à une clientèle « non professionnelle » au sens de la directive MIF II, ne constitue ni un document contractuel contraignant, ni un document d'information requis par une disposition législative et n'est pas suffisant pour prendre une décision d'investissement.  
Avril 2026

**RÈGLEMENT SFDR  
ARTICLE 8**

## PRINCIPAUX RISQUES ASSOCIÉS

### À LA SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

- **Le risque de perte en capital** : la SCPI AEW Opportunités Europe ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.
- **Le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI AEW Opportunités Europe ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts 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 dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI, mais également au moment de la cession des actifs immobiliers.

## MODALITÉS

### DE SOUSCRIPTION

L'ensemble des documents : Note d'information, Statuts, dernier Rapport Annuel, dernier Bulletin d'Information Semestriel, Document d'Informations Clés (DIC) et Notice d'Information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Dans le cadre d'un investissement en unités de compte au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et avant toute souscription, le client prendra connaissance des caractéristiques spécifiques de com-

mercialisation de la SCPI, décrites dans les conditions générales ou la notice du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou les fiches d'information du support, mises à disposition par l'assureur. Il peut également prendre connaissance des documents propres à la SCPI. L'assureur s'engage sur le nombre d'unités de compte, mais ne s'engage pas sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Les unités de compte sont sujettes à des fluctuations de valeur à la hausse ou à la baisse, pouvant dépendre en particulier de l'évolution des marchés.

**Le risque de contrepartie** : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et, par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs, à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

**Le risque lié à la souscription de parts financée à crédit** : Le financement à crédit comporte des risques pour le souscripteur. Le souscripteur ne doit pas se fier uniquement aux revenus non garantis de la SCPI pour rembourser son prêt. En cas de défaut, le client pourrait être obligé de vendre ses parts, entraînant une perte de capital et la nécessité de compenser une éventuelle décote par rapport au capital restant dû.

**Pour consulter l'intégralité des risques associés, consultez la Note d'Information du produit disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).**

## FRAIS

### ET FISCALITÉ

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit. Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 « Frais » de la Note d'Information de la SCPI.

#### Lors de la souscription

- Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur : 12% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, dont 6% rétrocédés au distributeur.

#### Durant la détention des parts (frais supportés par la SCPI)

- Commission de gestion annuelle : 10,44% TTC des produits locatifs, hors taxes encaissés.
- Commission de cession sur les actifs immobiliers : 3% TTC du prix de cession net vendeur.
- Fiscalité de revenus fonciers (applicable au détenteur des parts) :
  - personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ;
  - personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

#### Lors de la cession des parts

- Frais de sortie : néant
- Commission de cession en cas de succession ou donation :
  - sans intervention de la société de gestion : 180 € TTC (150 € HT) ;
  - avec intervention de la société de gestion : 4% TTC (3,33% HT) sur le montant de la transaction. Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement. En cas de la suspension de la variabilité du capital de la SCPI, la commission de cession est redevable par l'acquéreur.
- Fiscalité lors de la cession des parts (applicable au détenteur des parts) :
  - personnes physiques : plus-values soumises au régime des plus-values immobilières ;
  - personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.
- La cession n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La liquidité n'est pas assurée.

# AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

SOCIÉTÉ DE GESTION DEPUIS 1984

« Depuis plus de 40 ans, nous nous efforçons de proposer des SCPI tournées vers l'avenir. Nous aidons nos associés à diversifier leur patrimoine sur le long terme et les accompagnons tout au long de la vie de leur investissement. »

Nous attachons une importance toute particulière à la transparence envers toutes les parties prenantes. Au travers de nos communications, nous traduisons nos actes de gestion de manière simple afin de permettre à chacun d'apprécier de manière éclairée la qualité de notre gestion. »

Antoine Barbier  
Directeur d'AEW Patrimoine



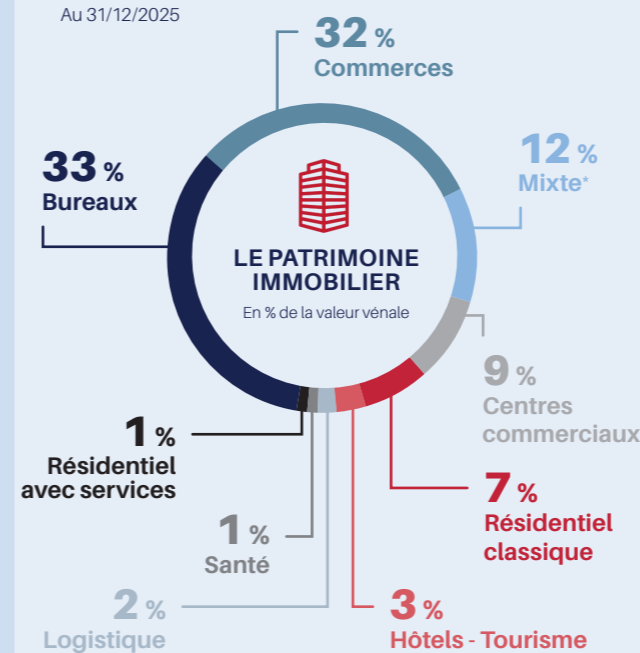
Découvrez  
notre Guide de  
bienvenue !



## CHIFFRES-CLÉS

### D'AEW PATRIMOINE

Au 31/12/2025



\*Les immeubles à usage mixte peuvent être composés de bureaux, des commerces, des locaux de la logistique ou encore des logements privés ou gérés.

## PARMI LES 5 premiers

ACTEURS DU MARCHÉ<sup>1</sup>

Baux Gestion de  
**+3 200 +1 765 000 m<sup>2</sup>**

1. Classement ASPIM au 31/12/2025,  
selon la capitalisation totale SCPI + OPC1 grand public

### Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Zone euro	Pourcentage
Allemagne	7,8 %
Espagne	4,2 %
Belgique	0,9 %
Pays-Bas	0,3 %

France	Pourcentage
Île-de-France	33,4 %
Province	27,8 %
Paris	25,6 %

AEW

## OPPORTUNITÉS EUROPE

Création  
1995

Prix de souscription  
175 €

Minimum d'investissement

25 parts

soit un investissement  
minimum de 4 375 €

Délai de jouissance

1<sup>er</sup> jour du 2<sup>e</sup> mois à compter  
de la fin du mois de souscription  
(Validation de la souscription par AEW)

Valeur de retrait

157,50 €

Horizon de placement conseillé

10 ans

Indicateur de risque

1 2 3 4 5 6 7

Risque le plus faible Risque le plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. 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.

Chiffres au 31/12/2025

## Une SCPI en cours de diversification d'envergure européenne

AEW Opportunités Europe, dont le portefeuille est actuellement constitué majoritairement des bureaux, évolue !

Bénéficiant du *market timing* actuel son portefeuille va s'ouvrir à des classes d'actifs comme la logistique, les commerces et parcs d'activités, mais également l'hôtellerie et les loisirs. Notre ambition à horizon 3 ans est que cette SCPI devienne une référence sur le marché, tant par la qualité des actifs détenus et que des locataires.

AEW Opportunités Europe peut investir en



Bureaux



Commerces



Hôtels



Logistique

AEW Opportunités Europe, avec son prix de part accessible et très bien positionné par rapport à la valeur du patrimoine détenu, fournit aux épargnants un point d'entrée intéressant dans l'immobilier européen.



© Francisca Zamora Lopez / Myphotoagency, Vistahermosa, Alicante (Espagne), acquisition en 2023

### Vistahermosa

Ce parc d'activité est l'unique parc commercial, desservant toute la métropole d'Alicante, situé entre le centre-ville et la Playa de Juan. L'actif, qui affiche une certification BREEAM « Very Good », dispose d'une superficie de plus de 30 000 m<sup>2</sup> avec 1 150 places de parking et est loué à 99 %. Il offre une bonne diversification du risque avec un total de 17 locataires. Vistahermosa propose à ses visiteurs une solide offre de loisirs, d'alimentation et de d'équipement de la maison.

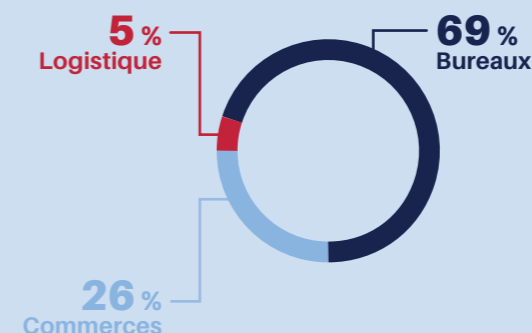
## Chiffres-clés

Au 31/12/2025 - Source : AEW

Patrimoine  
**60** IMMEUBLES

Capitalisation  
**271,88 M€**

Taux d'occupation financier  
**86,32 %**



France  
Province 48 %  
Île-de-France 18 %

Zone euro  
Espagne 21 %  
Allemagne 13 %



© Tomas Llamas Quintas / Myphotoagency, Rivas Futura, Madrid (Espagne), acquisition en 2023

### Imposition des revenus générés à l'étranger

La double imposition de revenus de source espagnole et allemande est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt, imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source étrangère.



## Performances 2025

Au 31/12/2025 - Source : AEW

L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

Taux de distribution<sup>1</sup>  
**5,41 %**

Performance globale annuelle<sup>2</sup>  
**5,41 %**

1. 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année « n ».
2. La Performance globale annuelle est le nouvel indicateur qui combine le taux de distribution et les variations de prix des parts sur une année civile.



Taux de Rentabilité Interne (TRI)  
15 ans (2010-2025)

**3,92 %**

Avant imposition en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances prévisionnelles affichées ne sont pas garanties et peuvent évoluer.**

## L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

### CHEZ AEW PATRIMOINE

#### Une approche durable pour chaque actif

Avant la validation de l'acquisition de chaque actif, nous effectuons, en plus de l'analyse financière classique, les différents audits extra-financiers basés sur les critères dits ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Ces critères contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant en être le facteur déterminant.

De plus, nous les intégrons systématiquement dans le processus de gestion de chacun de nos actifs et pouvons, le cas échéant, définir un plan d'action permettant d'améliorer sa performance ESG.

En pratique, les SCPI d'AEW Patrimoine, au travers des actifs détenus, promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution des sols ;
- audits ESG de tous les actifs ;
- amélioration de la performance ESG globale durant l'exploitation.

Un reporting ESG produit annuellement permet de suivre l'évolution du portefeuille de toutes nos SCPI labellisées ISR.



AEW

#### OPPORTUNITÉS EUROPE

- **Label ISR<sup>1</sup> depuis 2023**
- **Article 8 SFDR<sup>1</sup>**
- **Avec 58 % d'investissements durables<sup>2</sup>.**



➤ **Créé par le Ministère Français des Finances, le Label ISR, vise à rendre plus visibles les fonds d'investissement Socialement Responsable (ISR) auprès des épargnants.**

Pour l'obtenir, l'organisme de certification effectue un audit pour s'assurer que les fonds répondent à un ensemble de critères de labellisation. Pour plus d'informations sur la méthodologie, consultez [www.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

➤ **Nos SCPI labellisées ISR :** AEW Diversification Allemagne, AEW Patrimoine Santé, Atout Pierre Diversification, Fructipierre, AEW Opportunités Europe, Immo Évolutif, Laffitte Pierre, AEW Commerces Europe.

Les références au label ISR ne préjugent pas des résultats futurs des SCPI mentionnées.



#### Règlement SFDR

**SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) est un règlement du plan finance durable de l'Union européenne.**

Il instaure une obligation de transparence concernant les critères ESG pris en compte par les gestionnaires des actifs dans la gestion de leurs fonds.

Une classification par article a été mise en place afin d'aider les épargnants à choisir leurs placements.

- Article 9 : le fonds a pour objectif l'investissement durable pour 100 % de ses actifs.
- Article 8 : le fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, son portefeuille peut inclure des investissements durables.
- Article 6 : le fonds ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas d'objectif d'investissement durable.

## COMPRENDRE LES NOTIONS CLÉS

### D'UNE SCPI

#### Comment comparer les SCPI ? Projetez-vous à long terme !

L'investissement en SCPI s'envisage toujours sur le long terme. Mais sur quels critères se baser pour évaluer sa solidité financière ? Pensez à consulter la constitution de son portefeuille et le niveau de sa diversification.

#### Diversification

La diversification est l'application concrète du fameux adage « ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier » et vise à offrir une meilleure maîtrise du risque lors d'un investissement. Elle constitue la clé de voûte de chaque SCPI. En effet, le principe même de ces supports d'investissement est la diversification d'actifs, aussi bien sur le plan géographique que typologique.

La diversification typologique implique l'investissement dans différents types d'actifs immobiliers tels que les bureaux, les commerces, les logements, les entrepôts, etc. Elle permet de réduire les risques liés à la vacance locative ou à la baisse de valeur d'un seul type d'actif face aux aléas du marché immobilier.

De même, la diversification géographique consiste à investir dans des actifs situés dans différents pays ou régions. Cela permet de se prémunir contre les risques spécifiques pouvant impacter une zone géographique donnée, tels que les fluctuations économiques locales, les changements de réglementation ou les événements climatiques.

Il faut donc retenir que plus la diversification est importante, plus le risque est atténué. En effet, elle minimise la dépendance d'une seule zone géographique ou d'un seul secteur d'activité et offre à la SCPI une plus grande flexibilité dans sa politique de gestion, en lui permettant de profiter des opportunités d'investissement dans différents secteurs ou régions.

- **La stratégie d'investissement suivie par la SCPI AEW Opportunités Europe vise à lui procurer une importante diversification afin de lui offrir une plus grande résilience face à des différents cycles économiques.**

**En tant qu'associé, vous pouvez participer à la prise des décisions concernant votre SCPI lors des Assemblées Générales annuelles.** L'Assemblée Générale ordinaire statue notamment sur l'approbation des comptes annuels, la nomination de deux membres du Conseil de Surveillance ou encore le quitus à la société de gestion.



## Comment fonctionne une SCPI ?



Les épargnants achètent des parts de SCPI et deviennent ses associés.



La SCPI achète des actifs immobiliers.



La société de gestion assure leur gestion en contrepartie de frais. Les biens immobiliers génèrent des loyers potentiels.



Les loyers génèrent des revenus trimestriels potentiels versés aux associés, après déduction des frais et des charges.

## Les SCPI permettent de

➤ **Générer un revenu potentiel complémentaire, notamment en vue de la retraite.**  
Ce revenu potentiel (non garanti) est habituellement distribué tous les trimestres.

➤ **Percevoir un revenu locatif sans aucun souci de gestion.**  
En contrepartie, la société de gestion perçoit les frais de gestion déduits directement des loyers encaissés.

➤ **Accéder au marché de l'immobilier de l'entreprise** pour un montant limité, accessible aux particuliers.

1. Ces résultats ne préjugent pas des résultats futurs de cette SCPI.  
2. Taux d'investissements durables déclaré sur l'exercice 2024 en pourcentage de la valeur du portefeuille de la SCPI.



# AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

**AEW** est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers, présent aux États-Unis, en Europe et en Asie.

**73,4 Mds €**

d'encours sous gestion aux États-Unis, en Europe et en Asie

**36,3 Mds €**

d'encours sous gestion en Europe

**+ de 40 ans**  
d'expérience

**AEW Patrimoine**, la division des fonds grand public d'AEW, se classe parmi les cinq premiers acteurs de l'épargne immobilière intermédiée en France et développe une expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management immobilier pour compte de tiers.

**+125 000**  
associés

**20 SCPI et 2 OPCI**  
grand public

**8,64 Mds €**  
d'encours sous gestion

Chiffres au 31/12/2025

L'attention des investisseurs est attirée sur les liens capitalistiques existant entre les entités composant le Groupe BPCE et l'Émetteur Natixis qui pourraient faire émerger de potentiels conflits d'intérêts. Conformément à la réglementation, le producteur AEW, les assureurs ainsi que les distributeurs prennent toutes les mesures appropriées pour détecter et traiter les situations de conflits d'intérêts. Pour chacune de ces entités, une politique interne de prévention et de gestion des conflits d'intérêts veille au respect de la primauté des intérêts des clients.

En relation avec ce produit les distributeurs BPCE de ce produit peuvent percevoir une rémunération ou tout avantage non monétaire pouvant également être attribué dans le cadre de la distribution de ce produit.

## 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 ». Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris, Tél. : 01 78 40 33 03 / [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

## AEW Opportunités Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable au capital social de 239 127 219 € au 31/12/2024.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris // 403 028 731 RCS 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°21-21 en date du 28/12/2021, est disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : [reclamation@eu.aew.com](mailto:reclamation@eu.aew.com), par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation - 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris ou par téléphone : 01 78 40 33 03

Les visuels des actifs présentés dans ce document sont un aperçu du patrimoine détenu par la SCPI AEW Opportunités Europe et ne présagent pas des investissements futurs. Les actifs présentés sont détenus en intégralité ou partiellement par la SCPI.



123

Exemple d'investissement d'autres fonds gérés par AEW qui ne présagent pas des investissements futurs.

© AEW, Lussac, Carvin (62), acquisition en 2017

00023-AOE-BPCE - 04/2026