

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

SCPI A PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

L'ESSENTIEL AU 30/09/2025

6 496 associés
1 562 923 parts

PRIX DE SOUCRIPTION
175,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
157,50 €/part

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

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

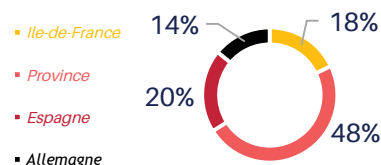
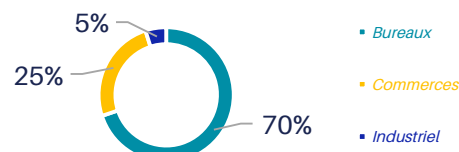
CAPITALISATION
273 511 525 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025
9,24 €/part *
9,00 €/part **

TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2025
5,28% *

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
85,34% (trimestriel)

PATRIMOINE (% valeur vénale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 83%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 17%



* 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

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE vise à acquérir de manière diversifiée, directe ou indirecte, tout type d'actif immobilier, en ce compris notamment des immeubles de bureaux, des locaux commerciaux, des locaux d'activités ou logistiques, des hôtels ou des résidences gérées. Ces actifs ont vocation à être situés en France et en zone Euro, dans les principales métropoles régionales.

La SCPI bénéficie par ailleurs du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier qui traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE présente à la fin du 3^{ème} trimestre un surinvestissement avoisinant 25 M€ financé par un emprunt bancaire. Le ratio d'endettement reste mesuré (10,6% pour un maximum autorisé de 25%).

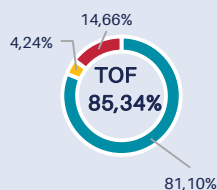


Toulouse / © AEW

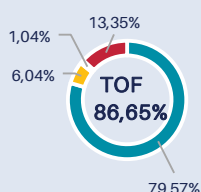
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier

3^{ème} trimestre 2025



2^{ème} trimestre 2025



Arbitrages

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

Investissements
Néant

Mouvements locatifs

Locations : 3 266 m²

Nantes (44) : 247 m²
Saint Herblain (44) : 247 m²
Allemagne : 99 m²
Espagne : 2 673 m²

Taux d'occupation physique

86,44%
Surface totale du patrimoine : 131 075 m²
Surfaces vacantes : 17 774 m²

Taux d'incidence contentieuse

-1,34 %
(3^{ème} trimestre 2025 - calculé mi-octobre 2025)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libération : 1 812 m²

Nantes (44) : 247 m²
Espagne : 1 565 m²

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2024	1 ^{er} semestre 2025	3 ^{ème} trimestre 2025
Nombre d'associés	6 456	6 488	6 496
Nombre de parts	1 562 923	1 562 923	1 562 923
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	2 507	2 507	255
Souscriptions compensées par des retraits	2 507	1 204	255
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	58 167	63 652	65 887
Capital social en euros	239 127 219	239 127 219	239 127 219
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	319 506 989	319 506 989	319 506 989

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2025	3 ^{ème} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	17/04/2025	23/07/2025	20/10/2025
Acompte par part ⁽¹⁾	2,25 €	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	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 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de sources étrangères payé 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 %.

Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites et des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-contre pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

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'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION	
Prix de la part au 31/12/2024	175,00 €
Prix de la part au 30/09/2025	175,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

TAUX DE DISTRIBUTION	
Taux de distribution 2025 (prévision)	5,28%

Les éventuels crédits d'impôts sur les revenus fonciers étrangers s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

AEW OPPORTUNITÉS 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