

SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2026 • VALIDITÉ : 2^{ème} SEMESTRE 2026



SCPI À PREPONDERANCE BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Au 30 juin 2026, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE réunit 6 418 associés pour une capitalisation de 271 M€ au prix de souscription, maintenu à 175,00 € par part. La valeur de reconstitution s'établit à 174,56 € par part, quasiment égale au prix de souscription, signe de la cohérence entre le prix payé par les nouveaux associés et la valeur réelle du patrimoine détenu.

Aucune acquisition n'a été réalisée ce semestre, mais quatre actifs ont été cédés, pour un total d'environ 9,7 M€, dans une logique d'arbitrage sélectif.

Dans un marché immobilier encore prudent, marqué par des besoins de bureaux en évolution et des utilisateurs plus exigeants, le taux d'occupation financier ressort à 82,6 % au 2^{ème} trimestre 2026, stable par rapport au 1^{er} trimestre à 82,52 % et au 4^{ème} trimestre 2025 à 82,8 %. Le taux

d'encaissement des loyers, calculé à mi-juillet 2026, s'établit à 93,4 %, traduisant une bonne perception des loyers malgré un environnement perturbé. Toutefois, avec 1 519 m² loués contre 6 017 m² libérés, la gestion locative devra rester active et attentive dans les prochains mois.

Au titre du semestre, deux acomptes de 2,10 € bruts par part ont été versés en avril et en juillet 2026, soit 4,20 € par part sur les six premiers mois de l'année. Pour mémoire, le taux de distribution 2025 s'est établi à 5,41 %, soit 9,00 € bruts par part, avec une performance globale annuelle identique de 5,41 % (à comparer à une moyenne nationale de 1,46% pour les SCPI d'entreprise).

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

À LA UNE CE SEMESTRE

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE est à ce jour majoritairement investie en bureaux. Elle a néanmoins pour ambition de se diversifier progressivement vers d'autres types d'actifs immobiliers (commerces, locaux d'activités ou de logistique, hôtels, résidences gérées, ...), dans les grandes métropoles régionales françaises et de la zone euro, afin d'équilibrer davantage son patrimoine à moyen terme.

Cette stratégie de diversification, menée avec prudence, vise à mutualiser les risques et à rechercher une meilleure régularité des revenus dans le temps.

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 1^{er} semestre un surinvestissement de l'ordre de 20 M€. Le ratio d'endettement reste très mesuré, à 8,8 %, très en deçà du maximum de 25% autorisé par l'Assemblée Générale et de la moyenne nationale 2025 toutes SCPI à 18,3%.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Au premier semestre 2026, le marché des bureaux en Ile-de-France et dans les grandes métropoles régionales reste en phase de transition, marquée par une demande modérée et une sélectivité accrue des entreprises et des investisseurs, dans un contexte économique et financier encore incertain.

En Ile-de-France, 750 000 m² de bureaux ont été commercialisés au premier semestre 2026, soit une baisse de 5 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne observée depuis la période post-Covid. L'activité repose essentiellement sur les petites et moyennes surfaces de moins de 5 000 m², qui représentent près de 75 % de la demande totale. En régions, la situation est encore plus difficile. La demande a fortement reculé dans toutes les grandes métropoles au

deuxième trimestre : -75 % à Lille, -57 % à Lyon, -31 % à Toulouse et Bordeaux, -20 % à Marseille et -13 % à Nice. L'attentisme des utilisateurs reste généralisé, sans signal clair de reprise à court terme.

L'offre de bureaux disponibles immédiatement atteint 6,6 millions de m² en Ile-de-France, en hausse de 10% sur un an, ce qui porte le taux de vacance moyen à 10,7 %. En régions, la vacance progresse mais reste globalement plus modérée.

En dehors du segment premium du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, la montée de la vacance exerce une pression à la baisse sur les loyers, obligeant les propriétaires à consentir des avantages commerciaux importants, entre 30 % et 40% du loyer facial. En régions, les loyers prime restent globalement stables.

Sur le marché de l'investissement, les investisseurs demeurent très sélectifs. Ils privilégient les actifs les mieux situés, offrant des revenus sécurisés et répondant aux critères environnementaux les plus exigeants. Le taux de rendement prime bureaux s'établit à 4,35 %, à Paris et 5,75% en régions dans un contexte de taux d'intérêt encore élevés.

Parallèlement, le secteur des commerces témoigne de la solidité des actifs de qualité dans un environnement difficile. Le ralentissement de l'inflation contribue à réduire la pression sur les coûts pour les enseignes, tandis que la stabilisation des taux de rendement offre une meilleure visibilité pour les investisseurs. Les commerces bien situés et bien gérés conservent leur attractivité et leur potentiel de performance à long terme.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

● **6 418 associés**
1 549 048 parts

● **PRIX DE SOUSCRIPTION**
175,00 €/part

● **VALEUR DE REALISATION** au 30/06/2026
229 109 421 € (147,90 €/part)

● **VALEUR DE RECONSTITUTION** au 30/06/2026
270 403 772 € (174,56 €/part)

● **CAPITALISATION**
271 083 400 € au prix de souscription

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

● **PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025**
5,41%

● **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
82,58 % (2^{ème} trimestre)

● **PATRIMOINE** (% valeur vénale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 84%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 16%



Bureaux 67%
Commerces 28%
Industriel 5%



Province 47%
Espagne 23%
Ile de France 17%
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 2025	1 ^{er} semestre 2026
Nombre d'associés en fin de semestre	6 423	6 418
Nombre de parts en fin de semestre	1 553 612	1 549 048
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	1 782	346
Souscriptions compensées par des retraits	1 782	346
Retraits non compensés (fonds de remboursement)	9 311	4 564
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	67 066	75 877
Capital social en euros	237 702 636	237 004 344
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	318 196 652	317 562 712

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

-Toulouse (22) - Central Parc, 54 boulevard de l'Embouchure : bureaux de 2 194 m² et parkings associés, acquis en 1999 - **Prix de cession : 3,2 M€**
 - Bremen (Allemagne) - Langemarckstraße 16 - 22% SCI PC7 : bureaux acquis en 2022 - 1 382 m² - **Prix de cession : 0,93 M€**
 - Saint-Herblain (44) - 1-3 rue Mère Thérèse : bureaux de 2 246 m², acquis en 2005 - **Prix de cession : 2,2 M€**
 - Suresnes (92) - rue Gambetta : bureaux/activités de 1 812 m², acquis en 2006 - **Prix de cession : 3,4 M€**

Mouvements locatifs

Locations : 1 519 m²

Courbevoie - La Défense (92) : 199 m²
 Saint-Priest (69) : 89 m²
 Allemagne : 279 m²
 Espagne : 952 m²

Libérations : 6 017 m²

Suresnes (92) : 155 m²
 Aix-en-Provence (13) : 155 m²
 Montpellier (34) : 550 m²
 Metz (57) : 2 155 m²
 Saint-Priest (69) : 125 m²
 Espagne : 2 877 m²

Investissements

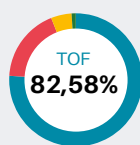
Néant

Taux d'occupation physique

80,71 %
 Surface totale du patrimoine : 123 457 m²
 Surfaces vacantes : 23 811 m²

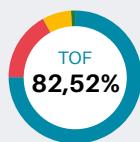
Taux d'occupation financier

2^{ème} trimestre 2026



Locaux occupés 76,31%
 Locaux vacants en recherche de locataire 17,42%
 Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 4,93%
 Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 1,34%

1^{er} trimestre 2026



Locaux occupés 75,47%
 Locaux vacants en recherche de locataire 17,48%
 Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 6,98%
 Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 0,07%

Par ailleurs, un bail portant sur 310 m² sur un site a été renouvelé.

Le taux d'encaissement (1) des loyers du 2^{ème} trimestre 2026, calculé mi-juillet 2026, s'établit en moyenne à 93,36 %.

1) Loyers et charges HT du trimestre encaissés / Loyers et charges HT du trimestre facturés. **Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêtée 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 30/06/2026 s'établit à 6,09 % contre -0,47 % au 31/12/2025. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2026	2 ^{ème} trim. 2026
Acompte mis en paiement le	21/04/2026	17/07/2026
Acompte par part ⁽¹⁾	2,10 €	2,10 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,09 €	2,09 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,09 €	2,09 €

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 octobre 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 18,6 %. (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 %
---------------------------	--------

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 tout nouvel associé. 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 éventuellement mis en place, dont les critères et modalités d'accès ont été déterminés par l'Assemblée Générale du 20 juin 2025.

Le prix auquel s'effectue le remboursement des parts est égal à la dernière valeur de réalisation publiée diminuée de 10 %.

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.

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, en utilisant le bulletin de retrait disponible sur le site internet aewpatrimoine.com ou sur simple demande auprès d'AEW. 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 les registres de la SCPI.

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, 646 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 78 747 €.

FISCALITÉ

Imposition des revenus de source espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 24,75 % pour les actifs sis 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

Assemblée Générale Extraordinaire du 13 janvier 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 39,05%.

Elle a approuvé les neuf résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 95,50% à 98,43%.

Les statuts mis en ligne sur le site internet www.aewpatrimoine.com intègrent les modifications statutaires ayant été votées.

Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 24 juin 2026

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 24 juin 2026 se sont tenues avec une participation de 38,28%.

Elles ont approuvé les onze résolutions présentées, dont le texte intégral figure en pages 61 et 62 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 96,89% à 98,99%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de 3 membres du Conseil de surveillance (3 candidats résolution 9).

Ont ainsi été élus : Institution de Prévoyance Banque Populaire représentée par M. Emmanuel LAVENTURE, M. Jérôme JUDLIN, M. Olivier KIMMEL.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution 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 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

