

SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

1^{er}

SEMESTRE 2024

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2024 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2024

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant le 1^{er} semestre 2024, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a émis des nouvelles parts pour un montant avoisinant 0,5 M€. Compte tenu des retraits de parts venus en compensation, les capitaux collectés sont restés stables. Au 30 juin 2024, 53 854 parts sont en attente de retrait, soit 3,4% de la capitalisation.

L'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2023 a établi une valeur du portefeuille immobilier en baisse annuelle de 14 % à périmètre constant, amenant une surcote de 8 % du prix de souscription par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution à cette même date. AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription à compter du 3 avril 2024, pour le repositionner à 175 € en décote de 9,7% par rapport à la dernière valeur de reconstitution, fourchette basse offerte par la réglementation. Cette décision qui a pour objectif de proposer un prix plus cohérent, est une condition préalable et indispensable pour relancer une dynamique de collecte auprès des épargnants, dans un contexte concurrentiel. Cette mesure s'inscrit par ailleurs dans une logique de gestion long terme de la SCPI, les nouvelles souscriptions permettant de saisir le moment de marché favorable pour investir dans les meilleures conditions sur des actifs relatifs, et visant à améliorer la distribution de la SCPI.

Au 30 juin 2024, votre SCPI présente un surinvestissement de 31,2 M€, financé par un emprunt bancaire. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes et des instabilités, tant nationales qu'internationales, le taux d'occupation financier de votre SCPI se maintient autour de 90% sur le semestre. Ce dernier enregistre un solde positif de 743 m² entre les libérations et les locations, et par ailleurs ce sont près de 2 000 m² qui ont été sécurisés par un renouvellement de bail.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 2,25 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2024. L'objectif de distribution annuelle a été estimé à 9,34 € par part, avant les impôts français et étrangers payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2024 est prévu à 4,45 % (4,3 % en 2023). Sur le nouveau prix de souscription en vigueur, le taux de distribution instantané au 30 juin 2024 serait de 5,4%. Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) solides et qui se renforcent par rapport au début d'année, représentant 6,5 mois de distribution courante.

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

Au 2^e trimestre 2024, l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 3,5 Mds€, enregistrant une légère hausse de +4,3% par rapport au 1^{er} trimestre 2024, mais restant bien en dessous des tendances historiques. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2024, l'investissement totalise 5,9 Mds€, en baisse de -53% par rapport au 1^{er} semestre 2023. Cette baisse est particulièrement notable dans les secteurs des bureaux, des commerces et du résidentiel, tandis que les investissements en logistique sont en hausse de 14%. Les taux de rendement sont restés stables depuis le 4^e trimestre 2023 sur la plupart des secteurs, avec des ajustements marginaux dans les bureaux (4,5% en Île-de-France et 5,75% en régions) et les commerces.

La demande de bureaux en Île-de-France a diminué de 9% par rapport à l'année précédente, avec des mesures d'accompagnement modérées à Paris (16% du loyer) mais atteignant un nouveau record à La Défense et dans la première couronne (30%). Le taux de vacance de 8,2% en Île-de-France, reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest et en seconde couronne, mais dépasse les 12% dans le Croissant Ouest, à La Défense et franchit 15% dans la première couronne.

Selon les estimations, 604 M€ ont été investis en actifs de commerces en France au 2^e trimestre 2024, représentant 15,3% des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise. Les taux de rendement prime continuent de se décompresser, avec une hausse plus marquée pour les boutiques (soit un taux de 4,5% en pieds d'immeubles) que pour les centres commerciaux (5,4%). Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles et des centres commerciaux sont restés relativement stables depuis plus de deux ans. L'inflation allemande devrait continuer sa tendance à la baisse pour passer sous la cible de 2% d'ici à la fin de 2024. Les loyers prime des centres commerciaux se sont maintenus à 1 440 €/m²/an en moyenne sur un an dans les marchés principaux, tandis que ceux des commerces de pieds d'immeubles ont connu une hausse moyenne de 2% sur un an atteignant 3 420 €/m²/an. Munich reste la ville avec les loyers les plus élevés.

Au 2^e trimestre 2024, l'économie espagnole s'est révélée résiliente et continue d'être parmi les plus performantes dans la zone euro, en grande partie grâce à son secteur touristique. Entre le 2^e trimestre 2024 et le 2^e trimestre 2023, les valeurs locatives prime des centres commerciaux sont restées stables, tandis que celles des commerces de pieds d'immeubles ont augmenté de 2,4% en moyenne.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

Vous avez bien voulu accepter (sous réserve de l'obtention du visa de l'AMF), lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2024, nos propositions d'investir désormais de manière diversifiée et non plus majoritairement dans des bureaux et de ne plus limiter les investissements en zone euro à 30% maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus. À terme cela devrait permettre à votre SCPI d'améliorer la diversification des risques patrimoniaux et locatifs.

Corrélativement, pour signifier cet ancrage, la dénomination sociale de votre SCPI, «FRUCTIRÉGIONS EUROPE» a été modifiée par la dénomination «AEW OPPORTUNITÉS EUROPE»

Dans un contexte où un point bas du cycle immobilier est probablement atteint ou en passe de l'être, le marché recèle des opportunités d'investissements pour les acteurs qui ont de la collecte à placer. AEW reste confiante dans les perspectives du marché immobilier, et continue à surveiller de près les tendances pour positionner votre SCPI de manière optimale en liaison avec la collecte éventuelle.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2024

6 420 associés
1 562 923 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION

175,00 €/part (au 03/04/24)

VALEUR DE RÉALISATION 2023

256 581 505 € (164,17 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2023

303 032 732 € (193,89 €/part)

CAPITALISATION

273 511 525 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2024

9,34 €/part

(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

9,00 €/part

(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024

4,45 %

(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

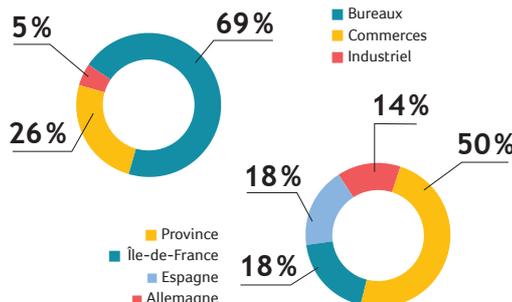
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

90,17 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 83 %

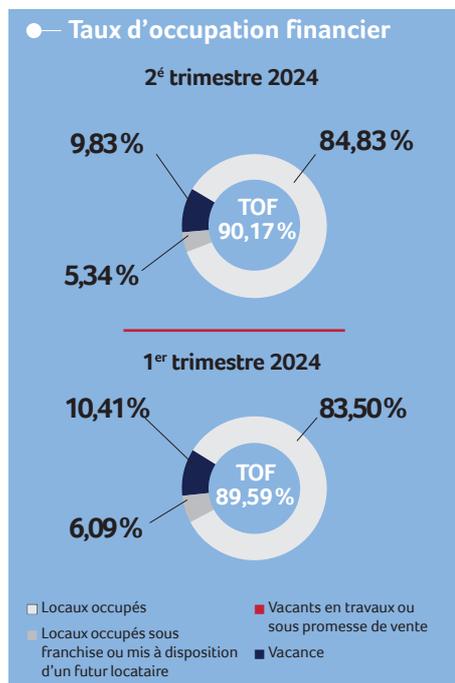
Actifs immobiliers détenus indirectement : 17 %



Évolution du capital

	2 ^e semestre 2023	1 ^{er} semestre 2024
Nombre d'associés en fin de semestre	6 395	6 420
Nombre de parts en fin de semestre	1 562 923	1 562 923
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	9 680	2 407
Souscriptions compensées par des retraits	9 680	2 407
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	57 759	53 854
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

● Investissements

- Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 4 957 m²

Massy (91) :	1 202 m ²
Marseille (13) :	366 m ²
Mérignac (33) :	1 050 m ²
Nantes (44) :	188 m ²
Saint-Herblain (44) :	515 m ²
Wasquehal (59) :	866 m ²
Ecully (69) :	770 m ²

● Taux d'occupation physique

89,23 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 137 523 m²
Surfaces vacantes : 14 817 m²

◆ Libérations : 4 214 m²

Massy (91) :	1 675 m ²
Boulogne-Billancourt (92) :	148 m ²
Courbevoie (92) :	88 m ²
Suresnes (92) :	155 m ²
Marseille (13) :	616 m ²
Saint-Herblain (44) :	762 m ²
Ecully (69) :	770 m ²

Par ailleurs, un bail portant sur 1 960 m² sur un site a été renouvelé.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2024, calculés mi-juillet 2024, s'établissent respectivement à 95,8 % et 96,2 % (94,9 % et 84,9 % pour les 3^e et 4^e trimestres 2023).

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 loué.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure 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 30/06/2024 s'établit à 1,49 % contre 0,61 % au 31/12/2023.

Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	18/04/2024	19/07/2024
Acompte par part ⁽¹⁾	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,23 €	2,23 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,22 €	2,22 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère 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 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2024 (souscription avant décembre 2023) ou au 1^{er} avril 2024 (souscription avant mars 2024), 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 détenues. 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 2024 et fin janvier 2025.

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.



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2018-2023)	- 0,88 %
TRI 10 ans (2013-2023)	4,21 %
TRI 15 ans (2008-2023)	6,10 %

● Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	210,00 €
Prix de la part au 30/06/2024	175,00 €
Variation du prix de souscription	-16,7 %

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).

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 compensent). 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 OPPORTUNITÉS 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.

● Taux de distribution

Taux de distribution 2023	4,30 %
Taux de distribution 2024 (prévision)	4,45 %

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^{er} janvier de l'année « n ».

Concernant AEW OPPORTUNITÉS 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 souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription

Prix de la part	
Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	22,00 €
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, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. À compter du 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 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 de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



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 Mixte du 20 juin 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 39,29%.

Elle a approuvé les treize résolutions présentées avec une très large majorité variant de 97,77% à 98,63%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de 6 membres du Conseil de surveillance (10 candidats résolution 12) : M. Dylan ESSAMIRY (réélu), M. Hervé BONISCHOT (réélu), M. Bruno NEREGOWSKI (réélu), Sté B4 INVEST (élue), M. Jean-Philippe RICHON (réélu), M. Patrice PERNOT (réélu).

● Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2024

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2024 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 48,13%.

Elle a approuvé les sept résolutions présentées avec une très large majorité variant de 97,46% à 98,18%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 54 à 58 du rapport annuel 2023, 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 amenée 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 OPPORTUNITÉS 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 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.



Réglementation 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 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°21-21 en date du 28/12/2021.

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

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment

