

# AEW OPPORTUNITES EUROPE

SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX  
A CAPITAL VARIABLE

1<sup>er</sup>  
TRIMESTRE 2025

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2025

## L'essentiel au 31/03/2025

6 469 associés  
1 562 923 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
175,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
157,50 €/part

VALEUR DE REALISATION 2024  
246 570 309 € (157,76 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2024  
291 179 038 € (186,30 €/part)

CAPITALISATION  
273 511 525 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2025  
9,24 €/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  
PREVISIONNEL 2025

5,28%

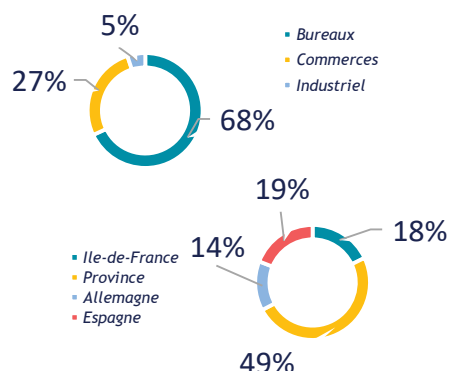
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
89,98% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 84%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 16%



## Actualités du trimestre

L'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2024 a établi une valeur du portefeuille immobilier en diminution annuelle, cohérente avec le marché et contenue de - 3% à périmètre constant, plaçant le prix de souscription en légère décote de 11 € par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution à cette même date. Compte tenu de la cohérence du prix de souscription, AEW a pris la décision de le maintenir à 175 €.

AEW OPPORTUNITE EUROPE présente à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre un surinvestissement de 30 M€ financé par un emprunt bancaire. Le ratio d'endettement reste raisonnable (10,5% pour un maximum autorisé de 25%).

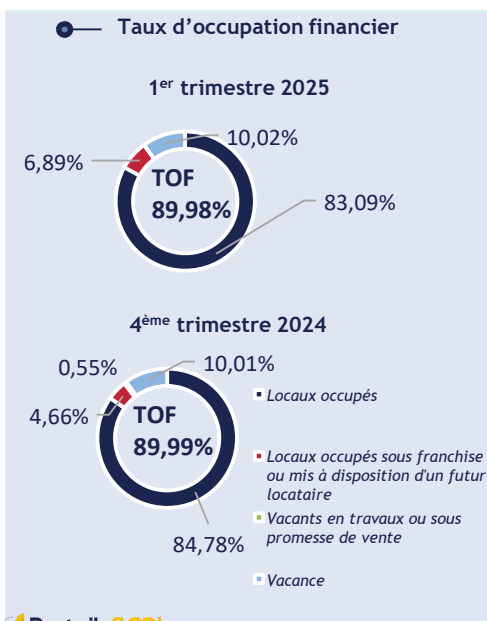
En accord avec sa stratégie d'investissement, AEW OPPORTUNITES EUROPE a vocation à détenir un patrimoine diversifié à horizon de 3 années, comprenant au moins 3 classes d'actifs, aucune ne dépassant 50% de sa valeur totale.

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).



Marseille - 18-20, La Canebière / © AEW

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

Néant

### Taux d'occupation physique

89,77%

Surface totale du patrimoine : 135 599 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 13 876 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

Locations : 1 751 m<sup>2</sup>

Ecully (69) :	670 m <sup>2</sup>
Massy (91) :	472 m <sup>2</sup>
Suresnes (92) :	155 m <sup>2</sup>
Mérignac (33) :	208 m <sup>2</sup>
Allemagne :	246 m <sup>2</sup>

### Investissements

Néant

### Taux d'incidence contentieuse

- 3,48%

(1<sup>er</sup> trimestre 2025 - calculé mi-avril 2025)

Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libérations : 1 431 m<sup>2</sup>

Courbevoise (92) :	200 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	306 m <sup>2</sup>
Carquefou (44) :	458 m <sup>2</sup>
Allemagne :	467 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux portant sur 4 259 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

Evolution du capital

	2 <sup>ème</sup> semestre 2024	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Nombre d'associés	6 456	6 469
Nombre de parts	1 562 923	1 562 923
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	2 507	543
Souscriptions compensées par des retraits	2 507	543
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	58 167	61 916
Capital social en euros	239 127 219	239 127 219
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	319 506 989	319 506 989

Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	17/04/2025
Acompte par part <sup>(1)</sup>	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	2,24 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	2,23 €

(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%.

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)

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

TRI 5 ans (2019-2024)	-2,47 %
TRI 10 ans (2014-2024)	3,02 %
TRI 15 ans (2009-2024)	5,22 %

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 31/03/2025	175,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2024	4,48 %
Taux de distribution 2025 (prévision)	5,28 %

Ce taux n'intègre pas l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécie 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](http://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 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°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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com)