



Éditorial

Mesdames, Messieurs,
Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

En 2024, la collecte nette nationale des SCPI devrait avoisiner les 3 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachats.

Néanmoins l'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprises pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs. Ainsi, c'est probablement durant le 1^{er} semestre 2025 que nous pourrions confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

Si la tendance du marché affecte l'expertise immobilière de votre patrimoine (voir rubrique « À la Une »), elle a eu en revanche un impact contenu sur les revenus mis en distribution.

Le revenu courant distribué a été fixé à 2,25 € au titre des 2 derniers trimestres 2024, soit une distribution annuelle avant impôts à 9,42 € par part. Sur la base de cette distribution et du prix de souscription en début d'année 2024, le taux de distribution 2024 s'établit ainsi à 4,48 %. Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, avoisinant 5 mois de distribution courante.

L'objectif de distribution 2025, avant les impôts français et étrangers payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés, est fixé à 9,35 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel de 5,34 % (calculé sur le prix de souscription du 01/01/2025).

L'activité locative est restée très active, avec 11 306 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2024 : 8 008 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 3 298 m² de renouvellements sécurisés. Elle fait ressortir un solde légèrement négatif de 569 m² entre les libérations et les relocations, soit 0,4 % de la surface. Au 4^e trimestre, le taux d'occupation financier s'établit à 89,99 %, proche du dernier trimestre 2023 (90,19 %).

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Fin 2024, le volume des investissements en immobilier d'entreprise atteint près de 18 Mds€, en baisse de 30 % sur un an, particulièrement sensible en bureaux (-49 %) et commerces (-52 %). Seule la logistique affiche une hausse (+36 %). Néanmoins, le dernier trimestre, plus dynamique, semble annoncer un meilleur début d'année 2025, avec une stabilisation des marchés.

Les taux de rendement « prime » se sont stabilisés sur le dernier trimestre 2024 (5,75 % locaux d'activités et retails parks / 5,50 % centres commerciaux et établissements médicalisés / 5,25 % Hôtels / 5 % logistique et résidences seniors) ou même compressés, à 5,50 % pour les bureaux en régions (-25 pnb), à 4,25 % pour les bureaux parisiens (-5 pnb) et à 4,25 % pour les commerces pieds d'immeubles parisiens (-25 pnb). Cependant, ils ont continué d'augmenter en périphérie parisienne comme à La Défense, à 6,50 % (+15 pnb).

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisés en Île-de-France pour l'année 2024 restent en dessous de 2 millions de m², avec des baisses plus sensibles en 2^e couronne (-40 %), à Paris Croissant Ouest (-31 %) et un redressement significatif à La Défense (+60 %). Les mesures locatives sont au plus haut, à 26,3 % en moyenne du loyer facial. Les taux de vacance restent orientés à la hausse (9,27 % en Île-de-France), avec toutefois des disparités géographiques (de 4,27 % Paris Centre Ouest à 14,2 % La Défense). Les loyers prime progressent de 12 % sur un an à Paris intra-muros (1 200 €/m²/an). En régions, ils restent stables avec une vacance moyenne s'établissant à 5,4 %.

Dans le secteur des commerces, 2,8 Mds€ ont été investis sur l'année 2024. Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an sur les principaux marchés français. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

Dans un horizon de 3 ans, votre SCPI a désormais vocation à être investie de manière diversifiée, en acquérant divers types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, hôtels, résidences gérées, ...) et en continuant d'intégrer des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès juin 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024.

Votre patrimoine est estimé à 267,8 M€ en fin d'année, en diminution contenue et cohérente avec le marché de -2,8 % sur un an.

Il est réparti sur 61 sites différents, avoisine 137 500 m², et compte 237 baux.

Toujours en fin d'année, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE présente un surinvestissement de 30 M€ et un ratio d'emprunt modéré à 11,2 %.

Le prix de souscription, ajusté à 175 € début avril 2024, présente une décote de -6,1 % avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée, et reste inchangé.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2024

6 456 ASSOCIÉS
1 562 923 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
175,00 €/part (au 03/04/24)

VALEUR DE RÉALISATION au 31/12/2024
246 570 309 € (157,76 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2024
291 179 038 € (186,30 €/part)

CAPITALISATION
273 511 525 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
89,99 % (trimestriel)

DISTRIBUTION 2024

9,42 €/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 2024

4,48 %
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

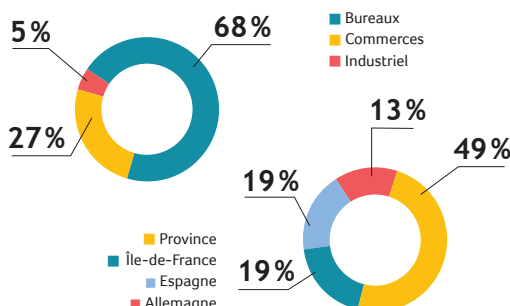
TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025

5,34 % - 9,35 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 83 %

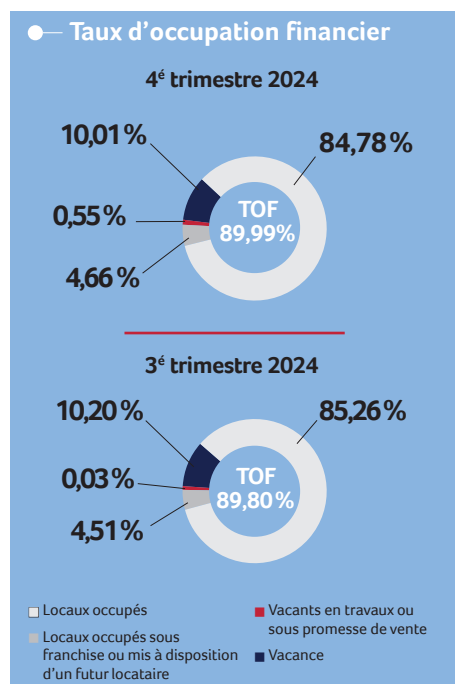
Actifs immobiliers détenus indirectement : 17 %



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2024	2 ^e semestre 2024
Nombre d'associés en fin de semestre	6 420	6 456
Nombre de parts en fin de semestre	1 562 923	1 562 923
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	2 407	2 507
Souscriptions compensées par des retraits	2 407	2 507
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	53 854	58 167
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

- Strasbourg (67) – 11, rue Jacob Mayer :
Bureaux vacants de 1 932 m² acquis en 1988 –
Prix de cession : 2 M€

● Investissements

- Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 3 050 m²

Aix-en-Provence (13) :
Marseille (13) :
Carquefou (44) :
Lyon (69) :
Espagne :
Allemagne :

400 m²
496 m²
256 m²
204 m²
1 543 m²
151 m²

● Taux d'occupation physique

89,53 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 137 523 m²
Surfaces vacantes : 14 196 m²

◆ Libérations : 4 362 m²

Courbevoie (92) :
Biot (06) :
Aix-en-Provence (13) :
Mérignac (33) :
Montpellier (34) :
Strasbourg (67) :
Lyon (69) :
Allemagne :
Espagne :

100 m²
468 m²
400 m²
208 m²
181 m²
1 932 m²
69 m²
261 m²
743 m²

Par ailleurs, trois baux portant sur 1 338 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé mi-janvier 2025, s'établit à 108 %.

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.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2024 s'établit à 1,11 % contre 0,61 % au 31/12/2023.

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

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 exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	18/04/2024	19/07/2024	16/10/2024	22/01/2025
Acompte par part ⁽¹⁾	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,23 €	2,23 €	2,23 €	2,24 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,22 €	2,22 €	2,22 €	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 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2024 (souscription avant juin 2024) ou au 1^{er} octobre 2024 (souscription avant septembre 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 avril 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 (2019-2024)	-2,47 %
TRI 10 ans (2014-2024)	3,02 %
TRI 15 ans (2009-2024)	5,22 %

— Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	210,00 €
Prix de la part au 31/12/2024	175,00 €
Variation du prix de souscription	-16,67 %

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 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.

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	4,48 %

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.

Au cours du semestre, 270 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 48 619 €.



Fiscalité

— Déclaration des revenus 2024 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2025 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée fin février sur le site internet d'AEW

— 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.



Fiscalité (suite)

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

— IMPORTANT : campagne 2025 d'actualisation de vos données clients

Conformément aux obligations réglementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, **doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients**, et ce, tout au long de la relation d'affaires.

À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.

— Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2025, 4 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au Titre 6 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2025. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2025). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.



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°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

