

SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE



SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION
ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 31 MARS 2026

SCPI A PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

L'ESSENTIEL AU 31/03/2026

6 407 associés
1 550 269 parts

PRIX DE SOUCRIPTION
175,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
157,50 €/part

VALEUR DE RÉALISATION au 31/12/2025
239 773 551 € (154,33 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2025
283 853 307 € (182,71 €/part)

* 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

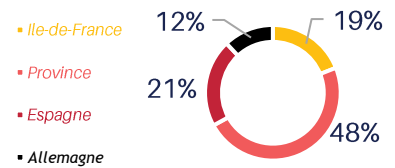
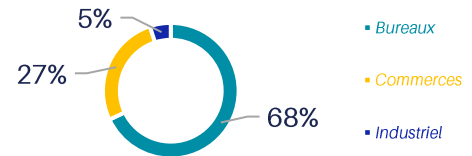
CAPITALISATION
271 297 075 € au prix de souscription

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

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
5,41%*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
82,52% (trimestriel)

PATRIMOINE (% valeur vénale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 85%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 15%



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 1^{er} trimestre un surinvestissement avoisinant 25 M€. Le ratio d'endettement reste très mesuré : 9,50% pour un maximum autorisé par l'Assemblée Générale de 25% et une moyenne nationale 2025 toutes SCPI de 18,3%.

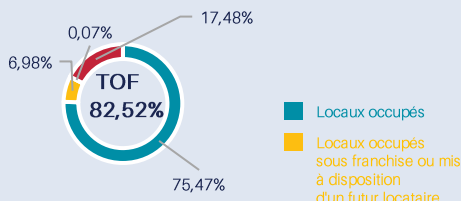


Parc commercial Galaria (Navarre / Espagne)
© AEW

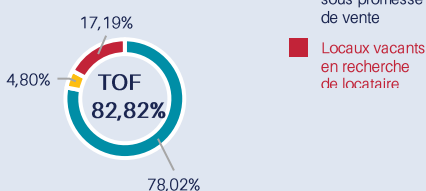
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier

1^{er} trimestre 2026



4^{ème} trimestre 2025



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€

Investissements

Néant

Mouvements locatifs

Locations : 246 m²
Courbevoie - La Défense (92) : 100 m²
Saint-Priest (69) : 89 m²
Allemagne : 57 m²

Taux d'occupation physique

82,51%
Surface totale du patrimoine : 127 501 m²
Surfaces vacantes : 22 306 m²

Taux d'incidence contentieuse

2,96%
(1^{er} trimestre 2026 - calculé mi-avril 2026)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libérations : 957 m²
Suresnes (92) : 155 m²
Aix-en-Provence (13) : 155 m²
Montpellier (34) : 443 m²
Espagne : 204 m²

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2025	1 ^{er} trimestre 2026
Nombre d'associés	6 423	6 407
Nombre de parts	1 553 612	1 550 269
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	1 782	185
Souscriptions compensées par des retraits	1 782	185
Retraits non compensés (fonds de remboursement)	9 311	3 343
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	67 066	70 913
Capital social en euros	237 702 636	237 191 157
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	318 196 652	317 732 309

REVENUS DISTRIBUÉS

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

(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 18,6%.

(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 (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

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

Taux de distribution 2025	5,41%
Variation du prix de souscription 2025/2024	0,00 %
Performance globale annuelle 2025	5,41%

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

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	5,41 %
---------------------------	--------

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°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
AEW

PR | Investissements
Responsable
Investissement