

# AEW OPPORTUNITES EUROPE

SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX  
A CAPITAL VARIABLE

SYNTHESE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2024

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024

## L'essentiel au 30/09/2024

6 438 associés  
1 562 923 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
175,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
157,50 €/part

VALEUR DE REALISATION au  
30/06/2024  
253 370 383 € (162,11 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au  
30/06/2024  
299 252 228 € (191,47 €/part)

CAPITALISATION  
273 511 525 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 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)

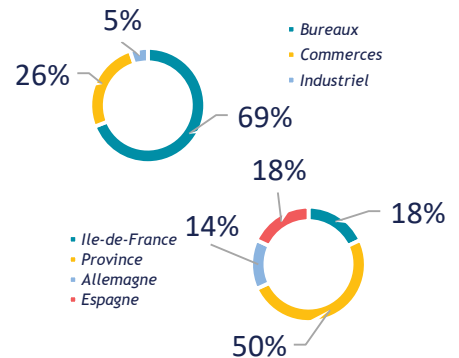
TAUX DE DISTRIBUTION  
PREVISIONNEL 2024  
4,45%

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
89,80% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 83%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 17%



## Actualités du trimestre

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, le patrimoine d'AEW OPPORTUNITES EUROPE a fait l'objet de mi-année d'une expertise menée par l'expert indépendant de votre SCPI.

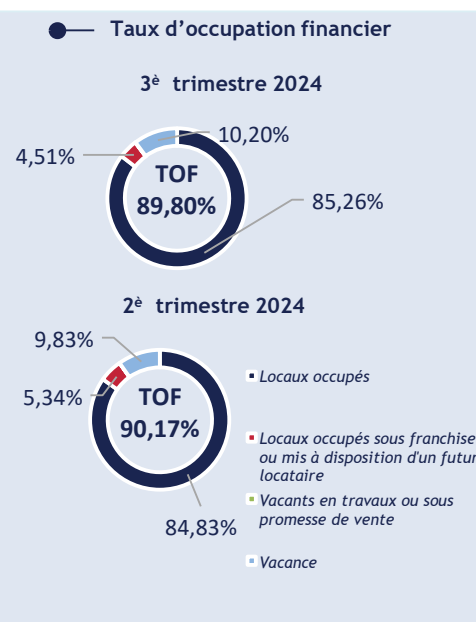
La nouvelle valeur de reconstitution par part calculée à cette même date (191,47 €) est en légère diminution de 2,4 € par rapport au 31 décembre 2023. Toutefois, la baisse des valeurs que connaît le marché immobilier depuis 2 ans, et plus particulièrement sur les actifs de bureau, s'atténue très sensiblement au premier semestre 2024, ce qui conforte notre conviction que le marché pourrait s'approcher de son point bas.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2024, vous avez voté en faveur d'une stratégie d'investissement diversifiée et non plus majoritairement dans des bureaux. À terme, sous réserve de l'obtention du visa AMF, cela pourrait permettre à votre SCPI de saisir davantage d'opportunités d'investissements, tels que des actifs de commerces, logistiques ou hôtels, et d'améliorer la diversification des risques patrimoniaux et locatifs.



Toulouse / © AEW

## Evolution du patrimoine



● Arbitrages

Néant

● Investissements

Néant

● Taux d'occupation physique

88,24 %

Surface totale du patrimoine : 137 523 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 16 176 m<sup>2</sup>

● Taux d'encaissement des loyers

98,19%

(3<sup>ème</sup> trimestre 2024 - calculé mi-octobre 2024)  
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.  
Il est susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

● Mouvements locatifs

Locations : 2 144 m<sup>2</sup>

Marseille (13) : 496 m<sup>2</sup>  
Carquefou (44) : 256 m<sup>2</sup>  
Allemagne : 151 m<sup>2</sup>  
Espagne : 1 241 m<sup>2</sup>

Libérations : 3 504 m<sup>2</sup>

Courbevoie La Défense (92) : 100 m<sup>2</sup>  
Biot (06) : 468 m<sup>2</sup>  
Strasbourg (67) : 1 932 m<sup>2</sup>  
Allemagne : 261 m<sup>2</sup>  
Espagne : 743 m<sup>2</sup>

## Evolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2023	1 <sup>er</sup> semestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024
Nombre d'associés	6 395	6 420	6 438
Nombre de parts	1 562 923	1 562 923	1 562 923
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	9 680	2 407	2 331
Souscriptions compensées par des retraits	9 680	2 407	2 331
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	57 759	53 854	54 435
Capital social en euros	239 127 219	239 127 219	239 127 219
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	319 506 989	319 506 989	319 506 989

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024	
Acompte mis en paiement le	18/04/2024	19/07/2024	16/10/2024	(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.
Acompte par part <sup>(1)</sup>	2,25 €	2,25 €	2,25 €	(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	2,23 €	2,23 €	2,23 €	(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	2,22 €	2,22 €	2,22 €	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'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 %

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

### Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	210,00 €
Prix de la part au 30/09/2024	175,00 €
Variation du prix de souscription	-16,7 %

### Taux de distribution

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

## 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°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](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)