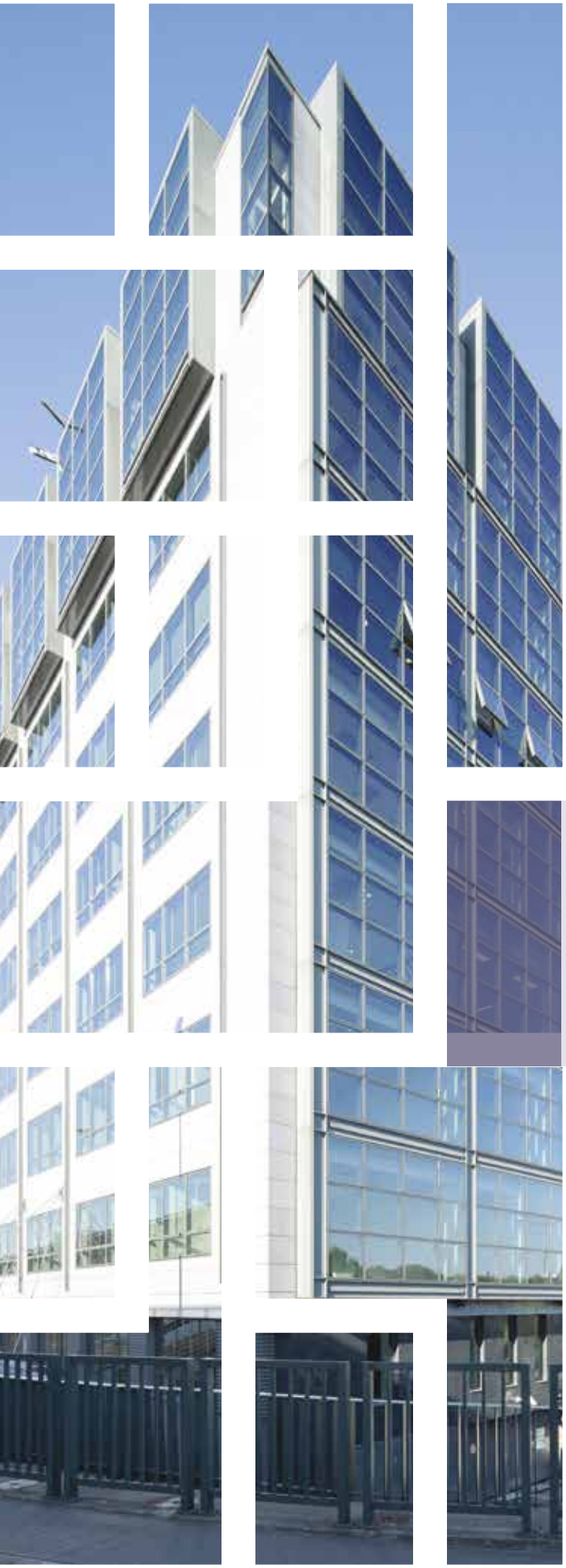


AEW

RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

Investissement socialement responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

- **Siège social :**
  43, avenue Pierre Mendès France
  75013 Paris

Présidente
Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué
Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

Conseil de surveillance

- **Président :**
  Monsieur Jean-Philippe RICHON
- **Vice-présidents :**
  Monsieur Thierry DUBROUIL
  Monsieur Olivier KIMMEL
- **Membres du Conseil :**
  Monsieur Hervé BONISCHOT
  Monsieur Dylan ESSAMIRY
  Monsieur Jérôme JUDLIN
  Monsieur Bruno NEREGOWSKI
  Monsieur Patrice PERNOT
  Monsieur Patrick SCHARTZ
  Monsieur Richard VEBER
  IPBP, représentée par
  Monsieur Emmanuel LAVENTURE
  B4 INVEST, représentée par
  Monsieur Philippe BADE

Commissaire aux comptes

- **Titulaire :**
  DELOITTE ET ASSOCIÉS,
  représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD
  et Madame Virginie GAITTE

Expert externe en évaluation immobilière
CUSHMAN & WAKEFIELD

Dépositaire
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

1 RAPPORT DE GESTION 4
- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2025 8
- Le patrimoine immobilier 10
- Les résultats et la distribution 23
- Le marché des parts 25

2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 27
- Les comptes 27
- L'annexe aux comptes annuels 30

3 LES AUTRES INFORMATIONS 43
- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 43
- Transparisation des actifs immobiliers détenus indirectement 44
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » 45
- « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) / Taxonomie » - Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 47

4 ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 54

5 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 55

6 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 58
- Le rapport sur les comptes annuels 58
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 60

7 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 24 JUIN 2026 61
- Ordre du jour 61
- Les résolutions 61

1 RAPPORT DE GESTION

☐ ÉDITORIAL

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2025.

☐ En 2025, l'environnement dans lequel évolue votre SCPI est resté contrasté, mais globalement un peu plus favorable qu'au cours des années précédentes.

Sur le plan économique, la France a connu une croissance faible mais positive, avoisinant 1 %, avec une inflation revenue sous les 1 % en fin d'année. À moyen terme, l'inflation devrait se normaliser autour de 2 %. Ce contexte reste toutefois fragilisé par un climat politique national incertain, un niveau de dette publique élevé et des taux d'intérêt à long terme qui demeurent relativement hauts.
Par ailleurs, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient. Ce choc géopolitique semble en effet dépasser son périmètre pour se diffuser, via le marché de l'hydrocarbure, à l'ensemble de l'économie mondiale, et pourrait entraîner un sursaut de l'inflation et un ralentissement de la croissance.

Le marché de l'immobilier d'entreprise a montré des signes de reprise, avec des volumes d'investissement en hausse sur un an (25,8 Mds€), tirés par cinq grandes transactions qui pèsent pour 20 %. Les investisseurs se concentrent principalement sur les emplacements les plus recherchés (bureaux dans le quartier central des affaires à Paris, actifs « prime »), tandis que l'activité reste plus limitée en périphérie et en régions, les prix proposés par les vendeurs n'étant pas encore toujours en phase avec les nouvelles conditions de marché.
Les taux de rendement des principaux segments immobiliers (bureaux, commerces, logistique, santé, résidences gérées) se sont globalement stabilisés en 2025 (de 4,25 % à 5,75 %). Cette stabilisation est un élément important pour votre SCPI, car elle contribue à redonner de la visibilité sur la valeur des actifs à moyen terme, après deux ans de forte correction des valeurs, même si les taux obligataires encore élevés limitent pour l'instant le potentiel de revalorisation rapide.

Sur le marché locatif des bureaux, la demande des entreprises reste prudente, inférieure de 19 % à la moyenne post-Covid. Les sociétés privilégient la maîtrise de leurs coûts et renouvellent leurs surfaces davantage qu'elles ne s'agrandissent. Parallèlement, les mesures d'accompagnement poursuivent leur progression lors de la conclusion de nouveaux baux, en atteignant en Île-de-France en moyenne près de 30 % du loyer facial.

La vacance augmente en Île-de-France, surtout en périphérie (16,7 % en première couronne, 14,5 % à La Défense, 17,4 % dans le Croissant Ouest), tandis que Paris intra-muros, et plus particulièrement le centre-ouest, demeure attractif avec des loyers prime en hausse. En régions, la situation est plus équilibrée, avec un taux de vacance moyen plus modéré.

Dans le commerce, les loyers de référence dans les meilleures rues et les grands centres commerciaux sont globalement stables depuis plusieurs années. L'indice des loyers commerciaux recule légèrement, ce qui allège temporairement la pression locative sur les enseignes. Les volumes d'investissement reculent en fin d'année, mais les taux de rendement sur les commerces de qualité restent stables (entre 5,5 % et 6,25 %). Enfin, la consommation des ménages progresse très faiblement et l'épargne reste élevée, ce qui limite pour l'instant l'élan de la reprise, mais soutient la résilience des actifs les mieux situés et les plus adaptés aux nouveaux usages.

Les marchés européens sur lesquels la SCPI est exposée ont évolué dans un environnement globalement stable, avec quelques signaux positifs.
Sur le segment des bureaux allemands, les loyers des meilleures adresses (« loyers prime ») ont poursuivi leur progression, avec une hausse moyenne de plus de 6 % en un an. Des villes comme Francfort, Düsseldorf ou Hambourg enregistrent même des augmentations significatives (de +7 % à +12 %), tandis que Berlin reste sur une tendance plus modérée (+1 %). Dans le même temps, le taux de bureaux vacants continue de monter autour de 9 %, signe d'un marché en rééquilibrage où la qualité de l'emplacement et de l'immeuble fait plus que jamais la différence. Les taux de rendement se détendent légèrement (4,8 %) et les valeurs des actifs de premier plan repartent à la hausse, ce qui traduit un regain de confiance progressif.
Le commerce de détail bénéficie d'un rebond des ventes et de loyers stables ou en légère hausse sur les emplacements les plus prisés, notamment dans les centres-villes comme Munich, qui reste le marché le plus cher (4 373 €/m²/an).
En Espagne, l'économie se distingue par sa solidité, portée notamment par le tourisme. Les ventes au détail y progressent nettement et devraient rester bien orientées dans les prochaines années, malgré un ralentissement graduel. Les loyers des commerces, qu'il s'agisse des rues prime ou des centres commerciaux à Madrid et Barcelone, sont restés stables, tandis que l'inflation, actuellement plus élevée, est attendue en retour vers 2 % à moyen terme.

☐ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.
Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024), et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

☐ Dans ce contexte, la stratégie d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE consiste plus que jamais à privilégier la qualité des emplacements, la solidité des locataires et la diversification du patrimoine. Cette approche prudente est essentielle pour préserver la résilience du patrimoine et préparer les opportunités de reprise.

- Les souscriptions de parts sont restées très limitées durant l'exercice. Elles représentent 523 k€, sans commune mesure avec les années antérieures à 2024. Compte tenu des retraits de parts effectués et des remboursements de parts réalisés par l'intermédiaire du fonds de remboursement mis en place, l'exercice se solde par une décollecte nette de 1,31 M€. Au 31 décembre 2025, les parts en attente de retrait avoisinent 12 M€ au prix de souscription.
- En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage d'un ensemble commercial loué à 3 enseignes, sans perspectives avérées de développement. Il a été cédé pour un prix de vente de 5,4 M€, supérieur de 1,4 % à sa dernière valeur d'expertise. AEW OPPORTUNITÉS EUROPE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 27,5 M€ financé essentiellement par un emprunt bancaire de 25 M€. Le ratio dettes et autres engagements reste très raisonnable (8,4 % pour un maximum autorisé de 25 %).
- Votre patrimoine est estimé à 259,7 M€ en fin d'année, en diminution cohérente avec les marchés immobiliers et contenue de -1 % (-2,9 M€) à périmètre constant.
  Il est réparti sur 60 sites différents, sur 3 pays, avoisine 131 000 m², et compte 228 baux. En accord avec sa stratégie d'investissement, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a vocation à détenir un patrimoine diversifié à horizon de 2 années, comprenant au moins 3 classes d'actifs, aucune ne dépassant 50 % de sa valeur totale.
- AEW OPPORTUNITÉS EUROPE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis juillet 2023. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).
  La politique ESG d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action ont fait passer le score ESG d'initialement 41 à 57/100 fin 2025, le score cible restant fixé à 60/100.

- Le prix de souscription (175 €) n'a pas été modifié durant l'exercice. Il est inférieur de 4,4 % à la valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2025.
  À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.
- Dans un environnement où les entreprises, comme les consommateurs, restent sur leurs gardes en attendant un horizon économique et politique plus clair, le taux d'occupation financier de votre SCPI est proche de 86 % en moyenne sur l'année. L'année 2025 s'inscrit dans une phase de contraction des indicateurs d'occupation, dans un marché locatif hexagonal des bureaux globalement en net repli par rapport à la moyenne post-Covid (-19 %) et où les mesures d'accompagnement (franchises de loyers par exemple) peuvent atteindre 30 %.
  L'activité locative est restée très active, avec près de 10 600 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025. Elle fait ressortir un solde négatif de 7 435 m² entre les libérations et les locations, mais elle a sécurisé 5 300 m² par des renouvellements de baux. Les gérants d'AEW restent mobilisés pour « signer » des locataires et engager des actions à même de dynamiser les actifs de votre patrimoine et de pérenniser des flux locatifs.
- Le résultat de l'année s'élève à 13 354 478 €, en baisse de 8 % (-1,17 M€) par rapport à l'exercice précédent. L'exercice est essentiellement impacté par une contraction des produits locatifs. Le résultat de l'activité immobilière est ainsi en baisse de 5 % (-818 k€).
  Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, le résultat financier consolide de -115 k€.
- Pour une part en jouissance au 1er janvier 2025, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 9,00 €, inchangée par rapport à l'exercice 2024, inférieure à 2023 (9,90 €) mais similaire à 2022. Le report à nouveau (réserves) demeure significatif, proche d'un semestre de dernière distribution courante.
- Le taux de distribution se fixe à 5,41 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), nettement supérieur aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,6 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (4,9 %).
  La performance globale annuelle est un nouvel indicateur de performance destiné à améliorer la comparabilité des SCPI. Cet indicateur, qui, dans le cas de votre SCPI, additionne sur une période donnée le taux de distribution et la variation du prix de souscription, s'établit à 5,41 % pour l'année 2025. Elle est également nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).
  Sur une plus longue période, les taux de rendement interne (TRI) d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE, s'établissent à 2,65 % sur dix ans, 3,92 % sur quinze ans et 3,94 % sur 20 ans.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur une modification statutaire en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et une position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement. Cette évolution réglementaire vise à renforcer et clarifier les outils de gestion de la liquidité des SCPI en prévoyant deux outils équivalents à ceux prévus par la « directive européenne AIFM 2 » et compatibles avec le régime propre de la SCPI, en cas d'activation du fonds de remboursement : d'une part, un prix de retrait du fonds de remboursement décoté par rapport à la valeur de réalisation ; d'autre part, un plafond de remboursement exprimé en nombre de parts par associé.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

- Année de création : **1995**
- Terme statutaire : **2094**
- Nombre d'associés : **6 423**
- Nombre de parts : **1 553 612**
- Capital social : **155 361 200 €**
- Capitaux propres : **292 911 394 €**
- Capitaux collectés : **316 248 993 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **9,44 %**
- Prix de souscription de la part : **175 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **271 882 100 €**
- Valeur de retrait de la part : **157,50 €**
- Parts en attente de retrait : **67 066**

Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **60**
- Nombre de baux : **228** (dont 134 en France)
- Surface : **131 077 m²**
- Taux d'occupation financier annuel : **86,32 %**
- Taux d'occupation financier 4e trimestre 2025 : **82,82 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **86,38 %**
- Taux d'occupation physique au 31/12/25 : **83,52 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2025 : **23 310 129 €**
  - dont loyers : **16 757 721 €**
  - dont produits des participations financières contrôlées : **1 511 163 €**
- Résultat de l'exercice : **13 354 478 €** soit 8,55 € par part (calculé sur le nombre de parts annuel en jouissance)
- Revenu distribué : **14 039 107 €** soit 9,00 € par part, soit 9,47 € brut par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1er janvier 2025)

Indicateurs de performance

- Taux de rendement interne 5 ans (2020-2025) : **-2,64 %**
- Taux de rendement interne 10 ans (2015-2025) : **2,65 %**
- Taux de rendement interne 15 ans (2010-2025) : **3,92 %**
- Taux de rendement interne 20 ans (2005-2025) : **3,94 %**
- Taux de distribution 2025 : **5,41 %** (avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)
  - Moyenne nationale 2025 SCPI prépondérance Bureaux : **4,62 %**
  - Moyenne nationale 2025 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,91 %**
- Variation du prix de souscription : **0 %**
  - Moyenne nationale 2025 SCPI prépondérance Bureaux : **-4,9 %**
  - Moyenne nationale 2025 SCPI Immobilier d'entreprise : **-3,45 %**
- Performance globale annuelle 2025 : **5,41 %**
  - Moyenne nationale 2025 SCPI prépondérance Bureaux : **-0,25 %**
  - Moyenne nationale 2025 SCPI Immobilier d'entreprise : **1,46 %**

Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	292 911 394	188,54	-0,57 %
Valeur vénale / expertise	259 675 899	167,14	-2,47 %
Valeur de réalisation	**239 773 551**	**154,33**	**-2,17 %**
Valeur de reconstitution	283 853 307	182,71	-1,93 %

Résultat, revenu et plus-value distribués et report à nouveau

(en €/part depuis 5 ans)

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCPI 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 incluant notamment des centres commerciaux, des parcs d'activités commerciales et des commerces de centre-ville ;
- des locaux d'activités, des locaux logistiques et des locaux mixtes à usage de bureaux et activités ;
- des hôtels et des locaux dédiés à l'hébergement touristique et de loisirs ainsi qu'aux activités événementielles ;
- des résidences gérées incluant notamment des résidences seniors services, résidences étudiantes et des résidences hôtelières ;
- des locaux d'habitation faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces, de locaux d'activités ou d'hôtels.

Ces actifs ont vocation à être situés **en France dans les principales métropoles régionales** (en ce compris l'Île-de-France) **ainsi que dans les principales métropoles régionales de la zone euro** situées hors de France.
En zone euro, AEW cible actuellement essentiellement l'Allemagne, et l'Espagne, mais n'exclut pas d'investir dans d'autres pays s'ils présentent des perspectives attrayantes et une fiscalité compatible.

Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal :

- des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;
- des parts ou actions de sociétés telles que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), de sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI, contrôlées par AEW OPPORTUNITÉS EUROPE.

Il faut par ailleurs noter qu'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts ou actions de sociétés telles que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), de sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI, non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.
Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.
Par ailleurs, pour financer des investissements immobiliers, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE peut avoir recours à l'endettement dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la valeur de réalisation de la SCPI (soit 61,64 M€ sur la base de la valeur de réalisation au 31 décembre 2024).

L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 24 juillet 2023. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).
AEW privilégie en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, maximiser un impact social positif et promouvoir une gouvernance exemplaire.
Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction Technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).
AEW OPPORTUNITÉS EUROPE encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des conforts thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.
AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.

Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m².

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.

Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.
Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION /2 /a. Politique d'investissement immobilier » de la note d'information d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).
Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable. Pour l'année 2025, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

Exemples d'actions d'engagement ESG

E

Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m²

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Scores ESG

- Score ESG initial : 41 /100
- Score ESG au 31 décembre 2024 : 51 /100
- Score ESG au 31 décembre 2025 : 57 /100
- Score ESG cible : 60/100

Investissements durables : 57 % des investissements

Ces investissements contribuent à l'atténuation du changement climatique et à la protection des ressources aquatiques et marines.

- Actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes : 19 % (objectif initial 10 %).

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

- Actifs alignés sur l'accord de Paris : 37 % (objectif initial 10 %)

Les bâtiments alignés sur l'accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

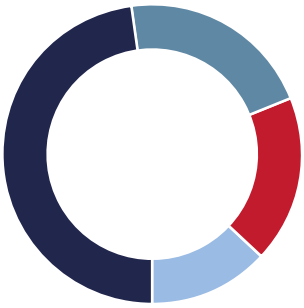
- Actifs alignés sur la taxonomie : 1 %.

Répartition du patrimoine
(en % de la valeur vénale)

Répartition économique du patrimoine

69 %
Bureaux
26 %
Commerces
5 %
Industriel

Répartition géographique du patrimoine



48 %
Province
21 %
Zone euro - Espagne
18 %
Île-de-France (hors Paris)
13 %
Zone euro - Allemagne

Le patrimoine d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE se compose au 31 décembre 2025 de 60 immeubles pour une superficie de 131 077 m², localisés en valeur vénale à 18 % en région parisienne, à 48 % en province et à 34 % en zone euro (13 % en Allemagne et 21 % en Espagne).

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 69 %, de murs de commerces à hauteur de 26 %, de locaux industriels à hauteur de 5 %.

Néanmoins, en accord avec sa stratégie d'investissement, AEW OPPORTUNITÉS 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.

Toujours en valeur vénale, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient des immeubles en direct (84 %) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 16 %).

Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
EXERCICES	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2021	3,70	2,66	-1,41
2022	2,70	35,96	-24,49
2023	0,22	41,90	-29,88
2024	2,00	—	-30,05
2025	5,35	—	-27,47
TOTAL	**13,97**	**80,52**	—

Les cessions

Des arbitrages, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lot par lot) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles, ont été présentés à votre Conseil de surveillance.

Ils concernent essentiellement des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires.
Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit néanmoins être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunités a permis de finaliser la cession d'un actif non stratégique, pour un prix de vente de 5,4 M€.

Plérin (22) - rue du Pont à l'Anglais

Il s'agit d'un ensemble commercial de trois cellules louées de 4 437 m², acquis en 2014. L'acte de vente a été signé le 30 juillet 2025, pour un prix net vendeur de 5 350 000 €, légèrement supérieur à sa dernière valeur d'expertise (+1,4 %).
La transaction fait ressortir une moins-value nette de 452 250 € par rapport au prix de revient comptable (5 508 000 €), après imputation d'honoraires de commercialisation de 160 500 € et d'une commission d'arbitrage de 133 750 €.

Au 31 décembre 2025, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -1 450 234 €, soit -0,93 € par part créée.

Investissements

Au 1er janvier 2025, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE présentait un surinvestissement de 30 048 016 €.

Du fait de l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice.

L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	**318 117 269**	-1 868 276	**316 248 993**
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-238 851	-1 211 383	-1 450 234
+ Divers	—	—	—
- Commissions de souscription	-20 580 773	350 430	-20 230 343
- Achat d'immeubles	-272 779 460	-172 148	-272 951 608
- Titres de participations contrôlées	-67 238 199	—	-67 238 199
+ Vente d'immeubles	21 193 352	5 508 000	26 701 352
- Frais d'acquisition	-10 922 421	-402 486	-11 324 907
- Divers[1]	2 401 067	371 343	2 772 410
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**-30 048 016**	**2 575 480**	**-27 472 536**

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

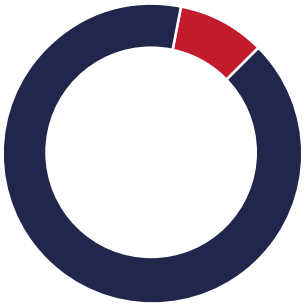
AEW OPPORTUNITÉS EUROPE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 27 472 536 €.

Un financement bancaire a été souscrit en décembre 2021 auprès de la Banque Palatine, la Banque Postale et Arkéa Banque, avec une date d'échéance finale au 15 décembre 2026. Après une annulation partielle volontaire réalisée fin 2025 pour un montant de 5 M€, ce crédit renouvelable s'élève désormais à 30 M€ disponibles.

Le taux d'intérêt est Euribor de la période d'intérêt + marge de 1,35 % l'an et la commission de non-utilisation de 35 % de la marge. Un contrat de couverture au taux de 0 % a été conclu en janvier 2022 pour la durée de l'emprunt et couvre 80 % de l'emprunt.

Le crédit tiré à la clôture de l'exercice s'élève à 25 M€, contre 31 M€ à la clôture de l'exercice 2024.
Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 315 726 €.
Le montant des commissions de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 175 440 €.

Dettes et autres engagements



9,44 %
Emprunts bancaires

Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division =

des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA)

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements)

Compte tenu de l'endettement bancaire direct (25 M€), il s'établit à 9,44 % à la clôture de l'exercice.

Il n'y a pas d'emprunt bancaire indirect pris en considération par transparence dans les SCI dans lesquelles AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient une participation.

Valeurs significatives du patrimoine

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 15 juin 2021, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu par la SCPI, conformément à la loi.
Les actifs d'Alicante (Vistahermosa - Espagne) et de Madrid (Rivas Futura – Espagne) détenus en direct ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF), exposée dans l'annexe aux comptes annuels.
Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'actif net réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par AEW OPPORTUNITÉS EUROPE. Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 7 et TOUR PRISMA ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF), exposée dans l'annexe aux comptes annuels ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'actif net réévalué des sociétés contrôlées, la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

- **la valeur comptable,** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation,** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait AEW OPPORTUNITÉS EUROPE de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution,** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2025 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	**246 250 257**
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	67 238 199
Valeur comptable nette	**313 488 456**
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	259 675 899

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	246 250 257	—	—
Provisions pour gros entretien	-133 480	—	—
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	67 238 199	42 241 027	44 353 079
Autres éléments d'actifs	-20 443 582	-19 902 348	-19 902 348
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	217 434 872	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	231 017 246
Commission de souscription théorique	—	—	28 385 331
Total global	**292 911 394**	**239 773 551**	**283 853 307**
Nombre de parts	1 553 612	1 553 612	1 553 612
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	**188,54**	**154,33**	**182,71**

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2025 (175,00 €) est inférieur de 4,4 % à la valeur de reconstitution par part (182,71 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2025 (157,50 €) est supérieure de 2,0 % à la valeur de réalisation par part (154,33 €).

Évolution de la valeur de reconstitution et du prix de souscription au 31 décembre (en €/part sur 10 ans)

	Valeur de reconstitution	Prix acquéreur/de souscription
2016	235,15	218,00
2017	235,55	230,00
2018	230,54	232,00
2019	236,28	233,26
2020	228,75	233,00
2021	226,27	233,00
2022	217,88	233,00
2023	193,89	210,00
2024	186,30	175,00
2025	182,71	175,00

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES a été ratifiée en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE HORS DROITS/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Bureaux	184 683 022	150 472 500	-18,52	161 829 520	152 313 000	-1,21	150 472 500	152 313 000	-1,21 %
Commerces France	2 654 333	5 925 000	123,22	6 363 450	11 174 000	-46,98	5 925 000	5 900 000	0,42 %
Locaux d'activités	6 111 518	8 020 000	31,23	8 613 480	7 920 000	1,26	8 020 000	7 920 000	1,26 %
Commerces Espagne	52 801 383	53 017 372	0,41	54 210 796	50 881 230	4,20	53 017 372	50 881 230	4,20 %
Total actifs immobiliers détenus en direct	**246 250 257**	**217 434 872**	**-11,70**	**231 017 246**	**222 288 230**	**-2,18**	**217 434 872**	**217 014 230**	**0,19 %**
Bureaux France	19 649 495	7 636 363	-61,14	8 018 181	8 827 663	-13,50	7 636 363	8 827 663	-13,50 %
Bureaux Allemagne	47 588 704	34 604 664	-27,28	36 334 897	36 721 049	-5,76	34 604 664	36 721 049	-5,76 %
Total immo-bilisations financières contrôlées	**67 238 199**	**42 241 027**	**-37,18**	**44 353 079**	**45 548 712**	**-7,26**	**42 241 027**	**45 548 712**	**-7,26 %**
TOTAUX	**313 488 456**	**259 675 899**	**-17,17**	**275 370 325**	**267 836 942**	**-3,05**	**259 675 899**	**262 562 942**	**-1,10 %**

Conformément à ses statuts, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participations dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2025, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient des immeubles en direct (84 % de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 16 % de la valeur vénale).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient AEW OPPORTUNITÉS EUROPE. Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient une participation à hauteur de :

- 9,21 % dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- 22,30 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 » détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne, 1 à Brême et 1 à Hambourg.

	SC TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 7	TOTAUX
Année d'acquisition	2018	2020	
Pourcentage de détention	9,21 %	22,30 %	
Caractéristique du portefeuille/adresse	Tour Prisma - La Défense	Cologne - Brême - Hambourg	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	2 150	9 753	**11 903**
Coûts d'acquisition des titres	20 245 466	47 588 704	**67 834 170**
Dettes levées (100 %)	0	0	**0**
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	80 120 000	149 700 000	**229 820 000**
Actif net réévalué	7 636 363	34 604 664	**42 241 027**

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement, à 259,68 M€, enregistre globalement une baisse de -8,2 M€ (-3,1 %), notamment compte tenu de l'arbitrage de l'exercice, à comparer à des valeurs bilantielles également en baisse (-1,7 % et -5,3 M€).

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement,** à 217,4 M€, est quasiment stable à périmètre constant (+0,19 %). Si la valorisation des bureaux hexagonaux se contracte de -1,2 %, les commerces en France, les locaux d'activité et les commerces en Espagne progressent quant à eux de 0,4 % et 1,2 et 4,2 %.
Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de la Société Civile Immobilière TOUR PRISMA et de PLACEMENT CILOGER 7) s'élève à 42,2 M€. À périmètre constant, il diminue de -7,3 % sur l'exercice 2025, les actifs de bureaux en France consolidant de -13,5 % et ceux en Allemagne de -7,3 %.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 259,68 M€, en diminution de 1 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 17 % et de 12 % à leur prix de revient.
Il convient à cet égard de remarquer que près d'un tiers du patrimoine a été acquis durant les cinq derniers exercices (2021 à 2025).

- **47 %** Autres immeubles
- **10 %** Rivas Futura – C. Isaac Peral 28521 Rivas-Vaciamadrid (Espagne)
- **8 %** Vistahermosa – Av. de Antonio Ramos Carratalá, 56-60 Alicante (Espagne)
- **5 %** Hambourg – Frankenquai (Allemagne)
- **5 %** Cologne – KölnCubus (Allemagne)
- **5 %** Gaïa – 1, rue Victor Basch Massy (91)
- **4 %** 20, rue de la Villette Lyon (69)
- **4 %** 1, place Ravezies et boulevard Godard Bordeaux (33)
- **4 %** Parque Comercial Galaria Calle U Salinas (Espagne)
- **4 %** Cologne Grand Slam (Allemagne)
- **4 %** 18/20, La Canebière Marseille (13)

☐ Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :
- 10 actifs sur 60 représentent 53 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 2 actifs espagnols (centres commerciaux) représentent chacun 8 et 10 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 3 actifs représentent chacun 5 % de la valeur globale du patrimoine.
- 5 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine.

La gestion immobilière

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 18 268 884 € contre 19 438 348 € l'exercice précédent (-6 %), soit -1,2 M€.
Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont diminué de -5 % (-893 k€) et les produits des SCI détenues de -15 % (-276 k€).

Les gérants d'AEW restent mobilisés pour « signer » des locataires et engager des actions à même de dynamiser les actifs du patrimoine et de pérenniser des flux locatifs.

Rivas Futura, qui est le plus grand parc commercial de la région de Madrid, en est une parfaite illustration. Rénové en 2021, il offre à ses 25 locataires, dont plusieurs enseignes internationales, une forte présence commerciale en raison de son emplacement stratégique.
AEW a consolidé des améliorations clés dans l'offre commerciale, l'expérience client et la mise en œuvre d'une ambitieuse stratégie ESG (environnementale, sociale et de gouvernance). Ainsi, la diversité commerciale a été renforcée avec de nouvelles enseignes (Action, Skechers…), des opérateurs de services ont été intégrés (station-service, vente de véhicules…), des panneaux solaires et des charges rapides de voitures électriques ont notamment été installés. Le modèle est soutenu par des certifications d'excellence obtenues en gestion, durabilité et accessibilité.

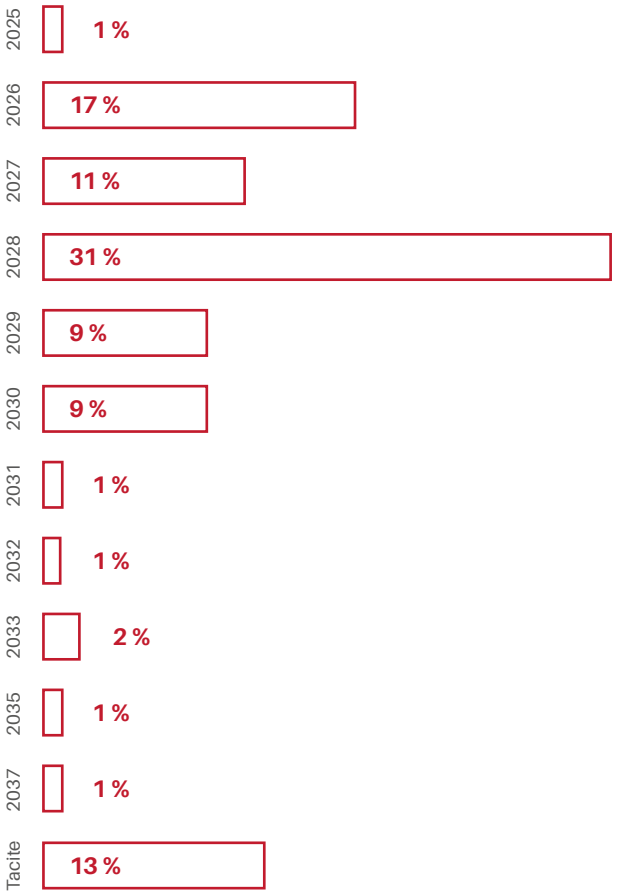
Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT des loyers facturés

Au 31 décembre 2025, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE compte 228 baux (237 en 2024) : 134 en France, 46 en Allemagne et 48 en Espagne.
Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 202 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.
Les 10 baux les plus importants représentent globalement près de 25 % des loyers. Le principal locataire représente 7 % des loyers répartis sur 2 baux/sites.

WALB : 2,6 ans
Weight Average Lease Break (WALB) : durée résiduelle moyenne des baux avant une possible résiliation.

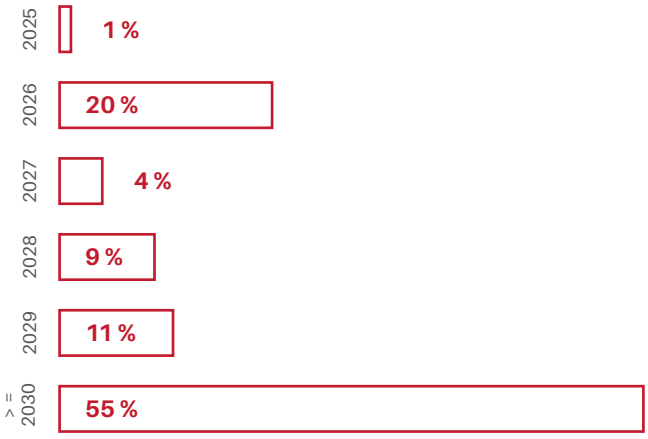
Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2025 :
- 14 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 60 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- 20 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2029 et 2031 ;
- 7 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2032 et 2044.

WALT : 6,1 ans
Weight Average Lease Term (WALT) : durée moyenne restante des baux, sans tenir compte de la possibilité de rupture anticipée.

Pourcentage des loyers en fonction de la fin du bail



Répartition des loyers en fonction de l'activité principale

- **68 %** Bureau
- **12 %** Équipement du ménage
- **6 %** Alimentation, restauration
- **4 %** Services
- **4 %** Industriel
- **2 %** Équipement de la personne
- **2 %** Culture, cadeaux, loisirs
- **1 %** Commerce
- **1 %** Divertissements

80 % des loyers sont issus de bureaux et de l'équipement des ménages.

Taux d'occupation

L'année 2025 s'inscrit dans une phase de contraction des indicateurs d'occupation, dans un marché locatif hexagonal des bureaux globalement en net repli par rapport à la moyenne post-Covid (-19 %) et où les mesures d'accompagnement (franchises de loyers par exemple) peuvent atteindre 30 %.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

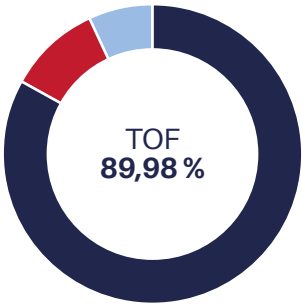
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE s'établit à 82,82 % pour le quatrième trimestre 2024, en diminution par rapport au quatrième trimestre 2024 (89,99 %).
Le taux d'occupation financier 2025 ressort à 86,32 %, en diminution par rapport à 2024 (89,88 %).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit en diminution à la fin de l'exercice, à 83,52 % contre 89,53 % en début d'année.
Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 86,38 % (89,13 % en 2024).

Le taux d'encaissement des loyers 2025, calculé mi-janvier 2026, s'établit en moyenne à 98 %.
Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15e 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 redditions de charges qui les impactent ponctuellement.

Décomposition des taux d'occupation financiers

1er trimestre 2025

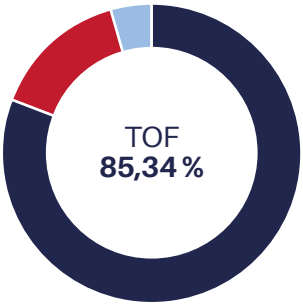


83,09 %
Locaux occupés

10,02 %
Locaux vacants en recherche de locataire

6,89 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3e trimestre 2025

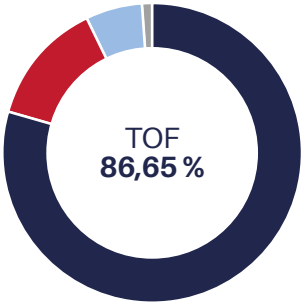


81,10 %
Locaux occupés

14,66 %
Locaux vacants en recherche de locataire

4,24 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

2e trimestre 2025



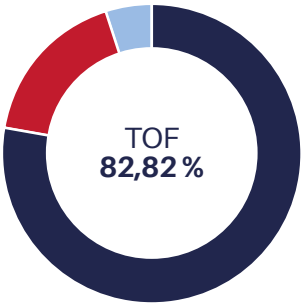
79,57 %
Locaux occupés

13,35 %
Locaux vacants en recherche de locataire

6,04 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

1,04 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

4e trimestre 2025

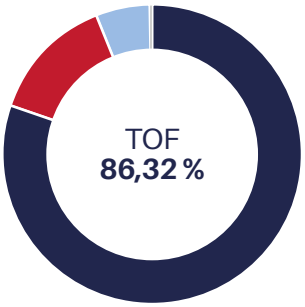


78,02 %
Locaux occupés

17,19 %
Locaux vacants en recherche de locataire

4,80 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

Décomposition du TOF de l'année 2025



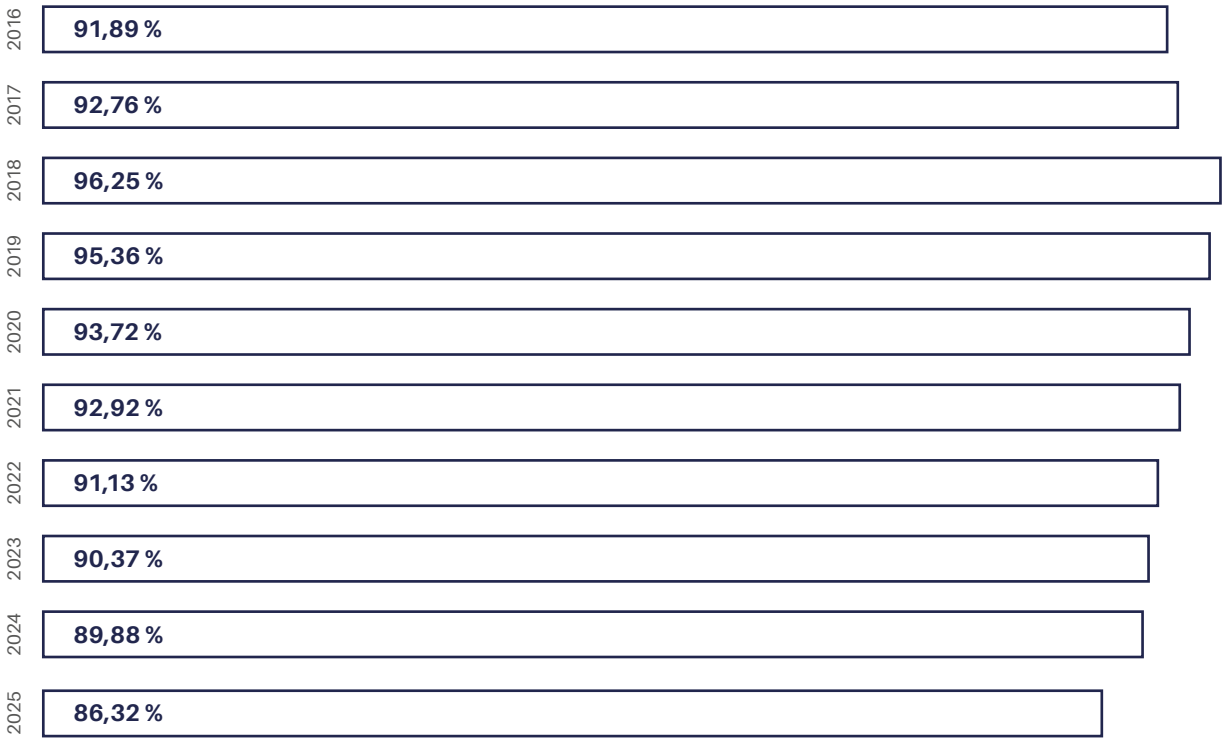
80,46 %
Locaux occupés

13,77 %
Locaux vacants en recherche de locataire

5,60 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,15 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

Évolution des taux d'occupation financiers[1] annuels



(1) 2016 : taux d'occupation financier au 31 décembre, recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021
À partir de 2017 : taux d'occupation de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

Locations et libérations

Dans un environnement où les entreprises cherchent à maîtriser leurs coûts, et où la demande de nouvelles surfaces de bureaux est donc modérée, AEW reste particulièrement attentive à la solidité des locataires, et à l'optimisation du taux d'occupation notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.
Néanmoins, le marché est très différent selon les lieux : les bureaux vides augmentent en périphérie parisienne, mais les meilleurs emplacements de la capitale restent très recherchés et voient même leurs loyers augmenter. En régions, le marché est globalement plus équilibré.

Durant l'exercice, la cession réalisée a fait passer la surface totale gérée à 131 077 m², contre 135 599 m² à la fin de l'exercice 2024 (-3 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a néanmoins augmenté de 18 %.

Ce sont près de 15 070 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice 2025. Ainsi ont été concrétisés 5 336 m² de relocations (nouveaux baux), 5 297 m² de renouvellements de baux et 4 437 m² de cession.

Sur l'exercice, 23 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 12 771 m², pour un total de loyers de 2,97 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 60 % sur des bureaux à Gennevilliers et Suresnes, et un commerce du parc commercial Galaria à Pampelune en Espagne.

Parallèlement, 16 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 5 336 m², pour un total de loyers en année pleine de 0,97 M€.
Les relocations sont concentrées en loyers pour plus de la moitié sur un actif de bureaux à Massy et le commerce du parc commercial Galaria précité.

Par ailleurs, 4 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 5 297 m², pour un total de loyers en année pleine de 0,87 M€. Les renouvellements sont concentrés en loyers à 92 % sur les bureaux de Toulouse et de la Tour Prisma à Courbevoie La Défense.

L'activité locative de l'année 2025 fait ressortir un solde négatif de 7 435 m² entre les libérations (12 771 m²) et les relocations (5 336 m²).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2025 s'établissent à 21 595 m², en hausse par rapport à l'année précédente (14 196 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 3,9 M€, contre 2,4 M€ en 2024.
Ces surfaces sont concentrées sur cinq lignes qui représentent la moitié de la vacance : Gennevilliers (3 407 m²), Bordeaux (1 780 m²), Suresnes (1 512 m²), Villeneuve-d'Ascq (1 453 m²) et Courbevoie La Défense (1 212 m²).

Travaux

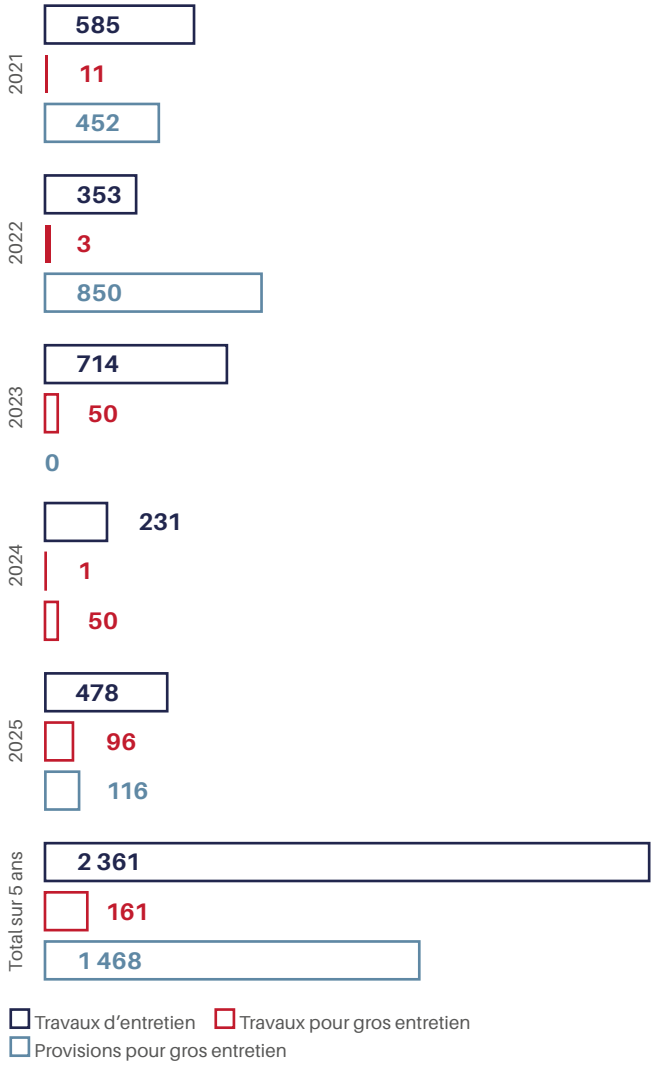
Au cours de l'année 2025, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 573 k€.
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 477 799 € en 2025 (231 373 € en 2024). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 472 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 115 580 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 105 000 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2025 un montant total cumulé de 133 480 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2025, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 96 k€. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 32 k€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2025, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 5,64 M€, soit un montant net des sorties d'immobilisations de -230 k€.

Les principaux travaux immobilisés concernent :

- Mérignac – rue Gilles de Gennes : remplacement de la Centrale de Traitement de l'Air et mise en conformité avec la réglementation pour 156 k€ ;
- Asnières – Quai Dervaux : remplacement du système de gestion technique du bâtiment (GTB) pour 150 k€ et remplacement des ventilo-convecteurs pour 150 k€ ;
- Biot – Green Side : remplacement du système de climatisation pour 137 k€.

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 308 724 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 469 809 €, le solde net de l'exercice 2025 est un produit de 161 084 €.
Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2025 s'élève à 1 384 575 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à -0,47 % des loyers facturés (1,11 % au 31 décembre 2024 et 0,61 % au 31 décembre 2023).
Les deux contentieux locataires les plus significatifs représentent globalement 479 k€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 13 354 478 € en baisse de 8 % (-1,17 M€) par rapport à l'exercice précédent. L'exercice est essentiellement impacté par une contraction des produits locatifs. Les loyers sur les immeubles détenus en direct sont en recul de 893 k€ et les dividendes des participations contrôlées ont également diminué de 276 k€. Le résultat de l'activité immobilière est ainsi en baisse de 5 % (-818 k€).

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, le résultat financier s'élève à -111 523 € et consolide de -115 k€ (+4 k€ en 2024 et +804 k€ en 2023).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 2,25 € pour chacun des trimestres de l'exercice.
Au total, le revenu brut d'exploitation distribué pour une part en jouissance au 1er janvier 2025 s'établit à 9,00 €, inchangé par rapport à l'exercice 2024, inférieur à 2023 (9,90 €) mais similaire à 2022 (10,00 € dont 1,00 € de plus-value).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 737 646 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers (Allemagne et Espagne).
Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 9,47 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (9,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 8,55 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 0,45 € par part en jouissance (5 % du montant distribué), soit pour un total de 684 628 € sur l'exercice.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 20 juin 2025, afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux, un prélèvement de 4,84 € est opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice représentative de la collecte nette. La collecte nette de l'exercice étant nulle, cette modalité n'a pas été utilisée durant l'exercice.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 6 886 354 €, soit 4,43 € par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2025.
Il représente à cette date une réserve toujours significative de 5,9 mois de distribution courante (6,5 mois à la fin de l'année 2024) qui permet à AEW OPPORTUNITÉS EUROPE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 5,41 %

Distribution de résultat courant
Distribution de report à nouveau
Impôts acquittés pour le compte de l'associé

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- et d'autre part le prix de souscription au 1er janvier de l'exercice.

Le prix de souscription (175,00 €) n'a pas été modifié durant l'année. Le taux de distribution 2025 d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE calculé sur ce prix augmente à 5,41 % (4,48 % en 2024).
Il est nettement supérieur aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,6 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (4,9 %).

Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les associés ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

Composition de la performance globale annuelle (PGA)

Performance globale annuelle 5,41 %

Taux de distribution Variation du prix de souscription sur l'exercice

La performance globale annuelle de l'exercice se détermine par la somme :

- d'une part, du taux de distribution de l'exercice ;
- et d'autre part, de la variation du prix de souscription de la part entre le 1er janvier de l'année N+1 et le 1er janvier de l'année N (dans le cas présent entre le 1er janvier 2026 et le 1er janvier 2025).

À prix de souscription inchangé, la performance globale annuelle 2025 d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE s'établit ainsi à 5,41 %. Elle est également nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).

À noter que le rendement global immobilier, qui s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation, s'établit à 3,24 %. Il est rappelé qu'il mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète donc pas directement la performance effectivement perçue par l'associé en cas de vente de ses parts.

Le taux de rendement interne (TRI)

Sur une plus longue période, les taux de rendement interne (TRI) d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE s'établissent à 2,65 % sur dix ans, 3,92 % sur quinze ans et 3,94 % sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2025 sur la base de la valeur de retrait.

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1er JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS(1)	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS(2)	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE(3)	TAUX DE DISTRIBUTION EN %(4)	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2021	233,00	10,00	10,10	233,00	4,33 %	4,43
2022	233,00	10,00	10,13	233,00	4,35 %	3,68
2023	233,00	9,90	10,02	232,68	4,30 %	4,55
2024	210,00	9,00	9,42	189,77	4,48 %	4,84
2025	**175,00**	**9,00**	**9,47**	**175,00**	**5,41 %**	**4,43**

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.
(2) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.
(3) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.
(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1er janvier de la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS

Sur l'exercice 2025, 2 986 parts ont été souscrites par 21 associés, soit une collecte brute de 522 550 € (932 540 € pour l'exercice précédent).
Compte tenu des retraits de parts venus en compensation des souscriptions et des remboursements de parts opérés par l'intermédiaire du fonds de remboursement, la décollecte nette s'élève à -1 310 337 € (collecte nette nulle en 2024 et de 42,1 M€ en 2023).

Au 31 décembre 2025, le capital social de la SCPI est de 155 361 200 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 €. Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 Juin 2025, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a procédé à une réduction de capital non motivée par des pertes. Cette opération a consisté en une réduction de la valeur nominale de chaque part pour la ramener de 153 € à 100 €. Le différentiel de 53 € par part a été affecté au compte prime d'émission. Le prix de souscription de la part n'a pas été modifié et la répartition du capital social ainsi que le nombre de parts possédées par chacun des associés sont demeurés inchangés.

Le capital est réparti entre 6 423 associés, et est détenu à hauteur de 55 % par des personnes physiques et de 45 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 25 %.

Le plus gros porteur de parts détient 17 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 42 000 € (242 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2025, les capitaux collectés s'élèvent à 316 248 993 €, en légère baisse de 0,6 % par rapport au début de l'exercice, compte tenu des remboursements de parts opérés par l'intermédiaire du fonds de remboursement.
Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de près d'un tiers (+71 M€).

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2021	Société ouverte	1 321 270	202 154 310	263 201 840
Au 31/12/2022	Société ouverte	1 382 170	211 472 010	277 391 540
Au 31/12/2023	Société ouverte	1 562 923	239 127 219	319 506 989
Au 31/12/2024	Société ouverte	1 562 923	239 127 219	319 506 989
AU 31/12/2025	**Société ouverte**	**1 553 612**	**155 361 200**	**316 248 293**

L'évolution du capital

- Date de création : **24 octobre 1995**
- Capital initial : **762 245,09 €**
- Nominal de la part : **100 €**

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12[1]
2021	202 154 310	16 068 146	1 321 270	6 032	1 529 621	233,00
2022	211 472 010	14 189 700	1 382 170	6 259	1 567 567	233,00
2023	239 127 219	42 115 449	1 562 923	6 395	5 069 036	210,00
2024	239 127 219	0	1 562 923	6 456	93 254	175,00
2025[2]	**155 361 200**	**-1 310 337**	**1 553 612**	**6 423**	**52 056**	**175,00**

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession ou prix de souscription de l'augmentation de capital.
(2) Suite à la décision de l'AGE du 20 juin 2025, le nominal de la part a été ramené de 153 € à 100 €. La différence a été portée en prime d'émission.

L'activité du marché secondaire

En 2025, 2 986 parts détenues par 59 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 522 550 € en valeur de souscription et 9 311 parts détenues par 133 associés ont bénéficié du dispositif du fonds de remboursement pour un montant total de 1 310 337 €. Conformément à l'Assemblée Générale du 20 juin 2025, les remboursements de parts effectifs dans le cadre de ce dernier ont été plafonnés à 137 parts par associé au prix de 140,73 € par part.

Au 31 décembre 2025, 67 066 parts sont en attente de retrait, et représentent 11,73 M€ en valeur de souscription.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 929 parts (5 transactions) ont été échangées pour un montant total hors droits de 146 166 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1er janvier 2025, de 0,79 % (0,33 % en 2024 et 2,88 % en 2023). Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2025 est de 0,79 % (0,33 % à fin 2024 et 2,55 % fin 2023).

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2025 est constituée de frais de dossier relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1er JANVIER	DEMANDES DE RETRAITS EN SUSPENS(1)	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS EN € HT
2021	21 812	1,74 %	0	23 505
2022	29 837	2,26 %	3 067	19 681
2023	39 871	2,88 %	57 759	21 792
2024	5 184	0,33 %	58 167	20 461
2025	**12 297**	**0,79 %**	**67 066**	**17 400**

(1) Jusqu'au 31 mai 2020 : nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées[1] 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées[1] 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	242 871 755	217 434 872	247 977 269	222 288 230
Immobilisations en cours	3 378 502	—	3 608 840	—
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-133 480	—	-122 900	—
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	67 238 199	42 241 027	67 238 199	45 548 712
Total I : Placements immobiliers	**313 354 976**	**259 675 899**	**318 701 407**	**267 836 942**
Immobilisations financières				
Total II : Immobilisations financières	**0**	**0**	**0**	**0**
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 755 667	3 755 667	3 763 405	3 763 405
Autres créances	19 689 574	19 689 574	21 661 026	21 661 026
Provisions pour dépréciation des créances	-1 384 575	-1 384 575	-1 545 659	-1 545 659
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	8 007 355	8 013 834	8 365 876	8 375 076
Autres disponibilités	5 811 746	5 811 746	7 031 898	7 031 898
Total III	**35 879 767**	**35 886 245**	**39 276 545**	**39 285 745**
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-406 739	-406 739	-221 484	-221 484
Dettes				
Dettes financières	-28 854 866	-28 854 866	-35 161 427	-35 161 427
Dettes d'exploitation	-14 213 344	-14 213 344	-16 581 014	-16 581 014
Dettes diverses	-12 982 932	-12 982 932	-9 943 318	-9 943 318
Total IV	**-56 457 881**	**-56 457 881**	**-61 907 243**	**-61 907 243**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	8 750	8 750	11 067	11 067
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	125 782	660 537	274 618	1 343 799
Total V	**134 533**	**669 288**	**285 684**	**1 354 866**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**292 911 394**	—	**296 356 394**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE[2]	—	**239 773 551**	—	**246 570 309**

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.
(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
Capital				
Capital souscrit	239 127 219	—	-83 766 019	155 361 200
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	80 125 028	—	81 897 743	162 022 771
Primes d'émission en cours de souscription	0	—	0	
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-30 227 985	—	319 287	-29 908 698
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**-238 851**	—	**-1 211 383**	**-1 450 234**
Report à nouveau	**7 103 924**	**467 058**	**0**	**7 570 982**
Résultat en instance d'affectation	**14 520 536**	**-14 520 536**	**0**	**0**
Résultat de l'exercice	0	0	13 354 478	13 354 478
Acomptes sur distribution[1]	-14 053 478	14 053 478	-14 039 107	-14 039 107
TOTAL GÉNÉRAL	**296 356 394**	**0**	**-3 445 000**	**292 911 394**

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025 31/12/2025	EXERCICE 2024 31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	16 757 721	17 650 819
Charges facturées	4 023 784	4 869 124
Produit des participations contrôlées	1 511 163	1 787 529
Produits annexes	442 652	2 189
Reprises de provisions pour gros entretien	105 000	20 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	469 809	165 161
Total I : Produits immobiliers	**23 310 129**	**24 494 822**
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 023 784	-4 869 124
Travaux de gros entretien	-95 500	-1 380
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-477 799	-231 373
Dotations aux provisions pour gros entretien	-115 580	-50 200
Autres charges immobilières	-1 900 581	-1 776 288
Dépréciation des créances douteuses	-308 724	-360 242
Total II : Charges immobilières	**-6 921 968**	**-7 288 606**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**16 388 161**	**17 206 216**
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	294 425	200 000
Transferts de charges d'exploitation	0	214 134
Total I : Produits d'exploitation	**294 425**	**414 134**
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-1 665 178	-1 835 662
Charges d'exploitation de la société	-1 047 725	-1 022 087
Diverses charges d'exploitation	-24 002	-24 004
Dotations aux provisions d'exploitation	-479 680	-221 484
Total II : Charges d'exploitation	**-3 216 585**	**-3 103 238**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	**-2 922 160**	**-2 689 104**
Produits financiers		
Autres produits financiers	379 643	495 694
Total I : Produits financiers	**379 643**	**495 694**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-342 330	-342 895
Autres charges financières	-148 836	-149 240
Total II : Charges financières	**-491 166**	**-492 135**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	**-111 523**	**3 559**
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	**0**	**0**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	-135
Total II : Charges exceptionnelles	**0**	**-135**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	**0**	**-135**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**13 354 478**	**14 520 536**

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

PRÉAMBULE

Base de préparation des comptes sociaux Plan comptable général art. 121-1 à 121-5 et 831-1

Les états financiers avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis conformément au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement ANC n° 2016-03 et aux principes généralement admis.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de méthodes comptables Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1er janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2025.
Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1er janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés, et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs ;
- conformément à l'article 513-5 du plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
  1. les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (impact résultat lié aux cessions d'actifs notamment qui sont comptabilisés en capitaux propres selon le plan comptable des SCPI) ;
  2. Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel ;
  3. les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉE	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation	—	—	50 000,00
Transfert de charges sur frais d'augmentation de capital	—	52 056,25	93 254,00
Transfert de charges sur frais d'acquisition	—	—	-9 120,00
Transfert de charges sur frais de cession	—	294 250,00	80 000,00

Informations générales

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement ANC n° 2016-03, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a cédé 1 actif pour un montant de 5 350 k€.

Conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2025 :

- la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a procédé à une réduction de capital non motivée par des pertes. Cette opération a consisté en une réduction de la valeur nominale de chaque part sociale de 53 € pour la ramener de 153 € à 100 €. Le delta (les 53 €) a été affecté au compte prime d'émission. Le prix de la part n'a pas été modifié et la répartition du capital social ainsi que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurent inchangés. Le montant total de la réduction s'est élevé à 82 834 919 € ;
- la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE s'est également, conformément aux dispositions de l'article 9.4° des statuts de la Société et de l'article 422-231 alinéa 1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, dotée d'un fonds de remboursement plafonné à 2 000 k€, afin de faciliter la sortie des associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois. 133 associés ont bénéficié de ce dispositif en 2025, pour un montant total de 1 310 337,03 €.

☐ Informations sur les règles générales d'évaluation

a) La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société CUSHMAN & WAKEFIELD, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 15 juin 2021 pour une durée de 5 ans.

Au titre de l'exercice écoulé, CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **méthode dite « par comparaison » :** elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- **méthode dite « par le revenu » :** elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

b) La valorisation des titres de participations détenues

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'actif net réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

c) La valorisation des VMP

Le montant estimé dans l'état du patrimoine des VMP est celui transmis par la banque au 31 décembre 2025.

☐ Informations diverses

État du patrimoine au 31 décembre 2025

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.
La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroitre la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.
Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en comptes à terme et certificats de dépôt à taux fixe et/ou à taux variable.

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Une provision pour 406 738,50 € a été constatée pour cet exercice.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble.
La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.
Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux ainsi que l'emprunt.

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor public.

Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndics et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.
La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation. Pour les immeubles acquis en VEFA, la valeur estimée a été évaluée en fonction du montant des fonds versés après une estimation de la valeur de l'immeuble par l'expert.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission comprennent les commissions de souscription sur augmentations de capital, les frais d'acquisitions des immeubles et la commission d'arrangement de l'emprunt.
Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2004. De même, les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte « Plus-values ».
La commission d'arrangement de l'emprunt a été prélevée sur la prime d'émission.
Les frais d'acquisitions des immeubles, calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.
Les commissions de souscription liées aux augmentations de capital ne sont comptabilisées qu'au moment où 75 % de la collecte prévue est atteinte.

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature hormis les reprises de PGE.

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie, ainsi que les intérêts de retard.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 8,70 % sur le montant des loyers HT, des produits locatifs annexes et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables. Ces charges comprennent également les commissions d'arbitrage.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 10 141,02 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

L'Assemble Générale Extraordinaire du 13 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 39,05 %.
Elle a approuvé toutes les résolutions présentées dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 95,50 % à 98,43 %.

En avril 2026, une distribution d'acompte complémentaire de 930 047,40 € a été effectuée par prélèvement sur le bénéfice distribuable au 31 décembre 2025. Ce montant a été versé concomitamment avec la distribution d'acompte du 1er trimestre 2026 (2 325 118,50 €), soit une distribution globale de 3 255 165,90 €, versée en avril 2026.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	242 837 347	—	5 508 000	237 329 347
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 139 922	2 040 351	1 637 865	5 542 408
Immobilisations en cours	3 608 840	5 643 719	5 874 056	3 378 502
TOTAL	**251 586 109**	**7 684 069**	**13 019 921**	**246 250 257**

Ventilation des immeubles en cours 2025 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2025	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2025
Immobilisations en cours de construction	3 608 840	5 643 719	5 874 056	3 378 502
TOTAL	**3 608 840**	**5 643 719**	**5 874 056**	**3 378 502**

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	67 238 199	40 761 603	67 238 199	45 548 712
Autres actifs et passifs	—	1 479 425	—	—
TOTAL GÉNÉRAL	**67 238 199**	**42 241 027**	**67 238 199**	**45 548 712**

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient 4 346 450 parts sociales dans la SC TOUR PRISMA.
Le capital social de la SC TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 €, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.
AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient 5 193 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7.
Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 23 288 000 €, il est divisé en 23 288 parts sociales.

	SC TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 7	TOTAUX
Année d'acquisition	2018	2020	
Pourcentage de détention	9,21 %	22,30 %	
Caractéristique du portefeuille/adresse	Tour Prisma - La Défense	Cologne - Brême - Hambourg	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	2 150	9 753	**11 903**
Coûts d'acquisition des titres	20 245 466	47 588 704	**67 834 170**
Dettes levées (100 %)	0	0	**0**
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	80 120 000	149 700 000	**229 820 000**
Actif net réévalué	7 636 363	34 604 664	**42 241 027**

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE(1)	SURFACE EN M²
Biot	6410	PA de Sophia-Antipolis - Green Side I 400, avenue de Roumanille	PR	1 637
Marseille	13002	19/21, rue Mires et boulevard de Paris	PR	449
Marseille	13002	18/20, La Canebière	PR	2 546
Marseille	13011	Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1	PR	1 100
Aix-en-Provence	13090	1330, av. Jean Guillibert de la Lauzière Europarc de Pichaury - Bât. B10	PR	1 169
Aix-en-Provence	13090	1330, av. Jean Guillibert de la Lauzière Europarc de Pichaury - Bât. B09	PR	981
Toulouse	31000	Parc de Candie - 23, avenue Champollion	PR	1 960
Toulouse	31000	Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux)	PR	2 194
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 6	PR	671
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 4	PR	1 201
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1er et 4e)	PR	2 931
Toulouse	31200	3, chemin des Daturas	PR	4 014
Bordeaux	33000	1, place Ravezies et boulevard Godard	PR	4 588
Mérignac	33700	3, allée Pierre Gilles de Gennes	PR	2 100
Mérignac	33700	6, allée Pierre Gilles de Gennes	PR	817
Montpellier	34000	183, avenue Henri Becquerel	PR	2 416
Rennes	35000	Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier	PR	—
Nantes	44000	Atlantica I - 75, rue des Français Libres	PR	4 097
Nantes	44300	Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 10, impasse des Jades	PR	728
Carquefou	44470	5, rue l'Hôtellerie	PR	2 827
Saint-Herblain	44800	Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa	PR	2 246
Metz	57000	12, rue du Petit Paris	PR	2 155
Lille	59000	7, boulevard Louis XIV	PR	1 963
Wasquehal	59290	Château Blanc 2 - Bât. 2 20, allée du Château Blanc	PR	2 601
Villeneuve-d'Ascq	59650	14, rue Héloïse - Parc scientifique de la Haute-Borne - Europarc - B5	PR	1 162
Villeneuve-d'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie - Parc scientifique de la Haute-Borne - Bât. D	PR	1 453
Villeneuve-d'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie - Parc scientifique de la Haute-Borne - Bât. E	PR	1 453
Strasbourg	67000	202, route de Colmar	PR	258
Schiltigheim	67300	1, rue de La Haye	PR	1 171
Schiltigheim	67300	Espace européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki	PR	1 338
Schiltigheim	67300	Espace européen de l'Entreprise 14, avenue de l'Europe - 17, rue de La Haye	PR	1 671
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	2 472
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR	1 103
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR	—
Écully	69130	1, chemin Jean-Marie Vianney	PR	3 082

(1) IDF : Île-de-France – PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
1999	2 073 307	376 886	2 450 193	2 361 315
2013	1 600 000	—	1 600 000	1 600 000
2016	9 690 000	1 118 697	10 808 697	10 809 184
2008	2 370 000	41 526	2 411 526	2 411 526
2001	1 485 113	387 678	1 872 791	1 869 139
2001	1 227 215	197 484	1 424 699	1 421 358
1996	945 184	578 128	1 523 312	1 858 080
1999	2 439 184	40 725	2 479 909	2 479 909
2000	725 631	318	725 949	725 949
2004	1 578 450	35 805	1 614 255	1 614 255
2007	6 450 000	71 000	6 521 000	6 521 000
2013	6 473 442	21 294	6 494 736	6 494 736
2011	11 000 000	64 367	11 064 367	11 064 367
2010	3 585 000	63 450	3 648 450	3 642 826
2010	1 340 000	51 705	1 391 705	1 391 705
2012	4 915 756	23 980	4 939 736	4 939 736
1996	152 449	—	152 449	152 449
1996	5 974 888	85 406	6 060 294	6 060 294
2000	861 337	18 967	880 304	880 304
1996	1 981 837	444 798	2 426 636	2 268 519
2005	3 136 500	69 288	3 205 788	3 205 788
2017	5 692 859	680 556	6 373 416	5 874 622
1996	2 202 888	10 348	2 213 236	2 213 236
2005	4 326 317	22 230	4 348 547	4 348 547
2005	1 805 000	6 955	1 811 955	1 811 955
2015	3 198 709	—	3 198 709	3 198 709
2015	3 050 880	—	3 050 880	3 050 880
1996	294 426	—	294 426	294 426
2006	2 160 000	1 944	2 161 944	2 161 944
2006	2 150 000	123 714	2 273 714	2 262 035
2009	2 990 000	—	2 990 000	2 990 000
2 006	8 480 134	252 596	8 732 730	8 705 688
1996	1 280 572	22 899	1 303 470	1 303 470
2004	330 500	—	330 500	330 500
2004	5 240 000	169 236	5 409 236	5 409 236

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE[1]	SURFACE EN M²
Saint-Priest	69800	Parc technologique de Lyon 2, place Berthe Morisot - Bât. A1	PR	1 010
Saint-Priest	69800	Parc technologique de Lyon 4, place Berthe Morisot - Bât. A3	PR	1 205
Saint-Priest	69800	Parc technologique de Lyon 6, place Berthe Morisot	PR	1 898
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	3 616
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF	2 401
Boulogne-Billancourt	92100	63, rue de l'Est	IDF	755
Suresnes	92150	22, rue Nieuport	IDF	923
Suresnes	92150	31/35, rue Gambetta	IDF	1 812
Gennevilliers	92230	9/11, allée des Pierres Mayettes	IDF	3 407
Asnières-sur-Seine	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	1 976
Roissy-en-France	95700	ZI Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E 165, avenue du Bois de la Pie	IDF	1 530
TOTAL BUREAUX				**83 085**
Marseille	13002	101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot	PR	490
Plérin	22190	Rue du Pont	PR	2025
Nantes	44000	Place Graslin - 1, rue Gresset	PR	287
Lille	59000	7, rue Nationale	PR	377
Salinas (Espagne - Navarra)	31191	Parque Commercial Galaria - La Morea	Espagne	4 108
Madrid (Espagne)	28521	Rivas Futuras Retail Park	Espagne	11 663
Alicante (Espagne)	03015	Vistahermosa Retail Park	Espagne	10 662
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				**27 587**
Balma	31130	ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot	PR	816
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C	PR	7 750
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ				**8 566**
TOTAL GÉNÉRAL				**119 238**

(1) IDF : Île-de-France – PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
2004	1 690 271	28 127	1 718 399	1 718 399
2005	2 034 761	—	2 034 761	2 034 761
2006	3 407 492	27 669	3 435 161	3 437 761
2019	15 012 118	688	15 012 806	15 014 375
2019	15 079 598	415 594	15 495 191	15 339 344
1996	1 600 715	865 420	2 466 135	2 466 135
1996	1 166 235	202 976	1 369 211	1 369 211
2006	3 800 000	1 135 701	4 935 701	4 935 701
2014	7 362 351	38 470	7 400 821	8 133 763
2010	10 010 000	355 456	10 365 456	10 037 041
1996	1 628 332	631 491	2 259 823	2 301 471
	175 999 450	**8 683 572**	**184 683 022**	**184 515 646**
2013	1 800 000	—	1 800 000	1 800 000
VENDU LE 30 JUILLET	—	5 900	5 900	5 508 000
1996	472 592	—	472 592	472 592
1996	363 395	12 446	375 841	375 841
2018	11 673 073	—	11 673 073	11 673 073
2023	23 596 820	—	23 596 820	23 596 820
2023	17 531 491	—	17 531 491	17 531 491
	55 437 370	**18 346**	**55 455 716**	**60 957 816**
1996	228 674	12 975	241 648	237 408
2005	5 663 852	206 018	5 869 870	5 875 237
	5 892 526	**218 993**	**6 111 518**	**6 112 646**
	237 329 346	**8 920 911**	**246 250 257**	**251 586 108**

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	1 627 107	1 654 976	Emprunt	25 000 000	31 000 000
Créances locataires - Factures à établir	2 128 560	2 108 429	Intérêts courus sur emprunt	169 089	297 303
			Dépôts reçus	3 685 778	3 864 125
Locataires et comptes rattachés	**3 755 667**	**3 763 405**	**Dettes financières**	**28 854 866**	**35 161 427**
Créances fiscales	1 917 735	1 718 266	Locataires créditeurs	1 045 767	950 165
Fournisseurs débiteurs	1 240 675	1 131 286	Provisions charges locatives	9 313 383	9 606 121
Syndics	14 080 698	14 795 458	Fournisseurs	3 308 985	5 232 523
Autres débiteurs	2 450 466	4 016 016	Dettes fiscales	545 208	792 204
Autres créances	**19 689 574**	**21 661 026**	**Dettes d'exploitation**	**14 213 344**	**16 581 014**
Provisions pour locataires douteux	-1 384 575	-1 545 659	Autres dettes d'exploitation	6 807 390	5 091 329
			Associés	6 175 543	4 851 989
Provisions pour dépréciation des créances	**-1 384 575**	**-1 545 659**	**Dettes diverses**	**12 982 932**	**9 943 318**
TOTAL GÉNÉRAL	**22 060 666**	**23 878 771**	**TOTAL GÉNÉRAL**	**56 051 143**	**61 685 759**

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	122 900	115 580	9 500	95 500	133 480
Risques et charges	221 484	479 680	294 425	—	406 739
Créances douteuses	1 545 659	308 724	387 209	82 600	1 384 575
TOTAL	**1 890 043**	**903 984**	**691 134**	**178 100**	**1 924 793**

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2025	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2025
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
122 900	—	115 580	—	105 000	133 480
	115 580		105 000		

	MONTANT PROVISION 01/01/2025	MONTANT PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2026	105 000	31 580
Dépenses prévisionnelles sur 2027	3 900	43 900
Dépenses prévisionnelles sur 2028	0	0
Dépenses prévisionnelles sur 2029	0	28 000
Dépenses prévisionnelles sur 2030	14 000	30 000
TOTAL	**122 900**	**133 480**

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	484 928	338 369
Travaux - Remise en état	573 298	231 373
Charges non récupérables	1 333 053	1 437 919
Pertes sur créances irrécouvrables	82 600	—
Dotations pour créances douteuses	308 724	360 242
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**2 782 603**	**2 367 902**

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	1 695 102	1 809 330
Charges immobilières refacturables	2 273 576	2 988 169
Autres charges refacturables	55 106	71 624
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**4 023 784**	**4 869 124**

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires des Commissaires aux comptes	43 977	25 283
Honoraires Experts immobiliers	59 556	—
Honoraires du Dépositaire	44 103	18 671
Frais d'acquisition des immeubles	—	(9 120)
Frais de cession des immeubles	—	80 000
Autres frais	130 002	211 374
Contribution économique territoriale	32 441	47 534
Impôt sur les revenus allemands	97 173	110 248
Impôt sur les revenus espagnols	640 473	538 098
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	**1 047 725**	**1 022 087**

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	24 000	24 000
Charges diverses	2	4
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**24 002**	**24 004**

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commissions gestion immobilière	1 634 245	1 647 983
Commissions gestion administrative	30 933	44 425
Commissions sur arbitrages	—	50 000
Commissions de souscription	—	93 254
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**1 665 178**	**1 835 662**

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe	—	—	—	—
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	—	—	—	—
Emprunt à taux variable	**25 000 000**	—	—	**25 000 000**
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	25 000 000	—	—	25 000 000
TOTAL	**25 000 000**	—	—	**25 000 000**

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Emprunts immobiliers	25 000 000	31 000 000
TOTAL	**25 000 000**	**31 000 000**

Financement 2025 (en €)

AU 31/12/2025, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIT :	EXERCICE 2025
Montant de la dette totale	30 000 000
Montant tiré au 31/12/2025	25 000 000
Intérêts sur tirage	315 726
Commissions de non-utilisation	26 604
Étalement du CAP	148 836
Intérêts Swap	0
Facilité de caisse	0
Ratio LTV < 20 %	Respecté
Ratio ICR > 200 %	Respecté

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2025	31/12/2024
Actifs sous promesses de vente	6 070 095	—

ENGAGEMENTS REÇUS	31/12/2025	31/12/2024
Emprunt non utilisé	5 000 000	9 000 000
CAP	660 537	1 343 799

GARANTIES DONNÉES	31/12/2025	31/12/2024
Promesse d'affectation hypothécaire sur emprunt	46 050 000	46 575 000

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	2 148 365	1 310 960

3 LES AUTRES INFORMATIONS

L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	11,77	83,53 %	10,89	85,59 %	10,91	65,16 %	11,31	87,60 %	12,00	98,01 %
Produits financiers avant P.L.	0,92	6,54 %	0,51	4,01 %	1,77	10,58 %	1,46	11,33 %	0,24	1,99 %
Produits divers	1,40	9,97 %	1,32	10,35 %	4,07	24,28 %	0,14	1,07 %	0,00	0,00 %
Total	**14,09**	**100,00 %**	**12,72**	**100,00 %**	**16,75**	**100,00 %**	**12,91**	**100,00 %**	**12,24**	**100,00 %**
Charges										
Commissions de gestion	2,49	17,70 %	2,26	17,74 %	4,63	27,64 %	1,18	9,11 %	1,07	8,72 %
Autres frais de gestion	1,22	8,65 %	0,69	5,41 %	1,00	5,99 %	0,99	7,64 %	1,00	8,18 %
Entretien du patrimoine	0,48	3,37 %	0,27	2,12 %	0,53	3,14 %	0,15	1,15 %	0,37	3,00 %
Charges locatives non récupérables	0,52	3,71 %	0,83	6,56 %	0,83	4,94 %	1,14	8,81 %	1,22	9,96 %
Sous-total charges externes	**4,71**	**33,42 %**	**4,05**	**31,83 %**	**6,99**	**41,71 %**	**3,46**	**26,71 %**	**3,66**	**29,86 %**
Provisions nettes										
Pour travaux	0,28	1,99 %	0,31	2,41 %	-1,20	-7,16 %	-0,11	-0,84 %	0,01	0,05 %
Autres	0,14	1,02 %	0,15	1,16 %	0,07	0,40 %	0,27	2,07 %	0,02	0,13 %
Sous-total charges internes	**0,43**	**3,02 %**	**0,46**	**3,58 %**	**-1,13**	**-6,77 %**	**0,16**	**1,23 %**	**0,03**	**0,18 %**
Total des charges	**5,14**	**36,44 %**	**4,51**	**35,41 %**	**5,86**	**34,94 %**	**3,62**	**27,94 %**	**3,69**	**30,04 %**
RÉSULTAT COURANT	**8,96**	**63,62 %**	**8,21**	**64,57 %**	**10,89**	**65,04 %**	**9,29**	**71,96 %**	**8,55**	**69,96 %**
Variation du report à nouveau	-0,04	-0,26 %	-0,79	-6,19 %	0,99	5,93 %	0,29	2,27 %	-0,45	-3,65 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,00	63,88 %	9,00	70,76 %	9,90	59,11 %	9,00	69,72 %	9,00	73,54 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,00	63,88 %	9,00	70,75 %	9,69	57,85 %	9,00	69,72 %	9,00	73,54 %

TRANSPARISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS INDIRECTEMENT

Actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	COMMERCES	BUREAUX	INDUSTRIEL	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	30 493	87 796	12 788	131 077
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	55 437 370	239 341 293	5 892 526	300 671 189
Valeurs estimées du patrimoine	66 875 872	177 764 956	13 555 500	258 196 328

Financement mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	—	—	—
Emprunts affectés à l'exploitation	—	—	—
Lignes de crédits	25 000 000	—	25 000 000
Découverts bancaires	—	—	—

Résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	17 200 371	2 055 362	19 255 732
Charges non récupérables	-1 581 701	-336 756	-1 918 457
Travaux non récupérables et gros entretien	-818 490	-211 247	-1 029 737
Impact des douteux	-136 740	-16 947	-153 687
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de la SGP	-1 665 178	-156 780	-1 821 958
Autres charges d'exploitation	-1 043 422	-45 226	-1 088 648
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-491 166	—	-491 166
Autres charges financières	—	—	—
Produits financiers	379 643	22 954	402 597
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	—	—	—

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et article 16 de la directive 2011/61/UE.

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.
Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5 % de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée(1), dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 25 377 953 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 674 608 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 335 collaborateurs

.Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».
Le « personnel identifié » à ce titre correspondait, en 2025, à 39 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 6 492 826 € ;
- autres personnels identifiés : 1 367 245 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013, ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

☐ Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- **la méthode dite « brute » :** l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- **la méthode dite de « l'engagement » :** l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	129 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	124 %

☐ Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en évaluation
  CUSHMAN & WAKEFIELD
  Responsabilité à hauteur de 1,5 M€ maximum

« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) / TAXONOMIE » - INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852

Dénomination du produit : SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

Identifiant d'entité juridique : 969500E8V6KI4WN88022

☐ Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

☐ Oui	☒ Non
☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___ %	☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **57 %** d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social :** ___ %	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Les actifs soumis au décret tertiaire sous le contrôle opérationnel d'AEW on fait l'objet d'un audit énergétique destiné à produire un plan d'action énergétique, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.

- **Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**
Il est visé à ce que 100 % des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action sont définis. Durant l'année 2025, la SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition.

- **Amélioration de la performance ESG globale en exploitation**
  - **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in progress ».**
    Des plans d'action avec le cas échéant, les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2023.
    La note moyenne de la poche « Best in progress » a augmenté durant l'année 2025. En effet, la mise en place des plans d'action et l'évolution des valeurs d'expertises ont fait augmenter la note moyenne initiale de 8,9 points.
  - **Maintien a minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**
    La note moyenne de la poche « Best in class » a augmenté durant l'année 2025. En effet, la mise en place des plans d'action a fait augmenter la note moyenne initiale de 4,7 points.
- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**
  100 % des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie suivant :
- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2023	UNITÉ	VALEUR 2024	UNITÉ	VALEUR 2025	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique(1)	41	%	71	%	71	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique et plan d'action énergétique(1)	41	%	71	%	71	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1(2)	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%	NA : pas d'acquisition en 2025	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini(2)	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%	NA : pas d'acquisition en 2025	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	94	%	98	%	100	%
	Notation ESG du portefeuille	NA	Note/100	51/100	Note/100	57/100	Note/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 61 % des actifs de la SCPI en valeur.
(2) Périmètre couvert : acquisition de l'année 2025.

Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les objectifs d'investissement durable que le produit financier entendait partiellement réaliser étaient :

- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : **10 %** de la totalité des investissements ;
- actifs alignés sur l'accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : **10 %** de la totalité des investissements.

Au 31 décembre 2025, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à 57 % de la totalité des investissements :

- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes : **19 %** de la totalité des investissements ;
- actifs alignés sur l'accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM[1] : **37 %** de la totalité des investissements ;
- actifs alignés sur la taxonomie : **1 %** de la totalité des investissements.

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les bâtiments alignés sur l'accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Ces investissements durables contribuent aux objectifs suivants énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie :

- atténuation du changement climatique ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s'assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent de préjudice important (principe DNSH), la SCPI applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des Principales Incidences Négatives retenus par AEW (cf. tableaux 1 et 2 de l'annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d'examen techniques applicables », disponible sur demande.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Ces indicateurs sont inclus dans la grille ESG d'AEW, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'Homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de PM.

(1) Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) fournit au secteur de l'immobilier des voies de décarbonisation transparentes, fondées sur des données scientifiques et conformes aux objectifs climatiques de Paris, qui consistent à limiter l'augmentation de la température mondiale à 1,5 °C.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Durant l'année 2025, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action énergétiques et ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés ci-dessous :

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [2023]	INCIDENCES [2024]	INCIDENCES [2025]	EXPLICATION & MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	0 %	**15 %**	Le chiffre d'affaires des 2 actifs ayant une station essence est de moins de 1 %.
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	89 %(1)	82 %	**86 %**	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m², un objectif d'économie d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	84 %	90 %	**88 %**	

(1) Taux de couverture réel : 62 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

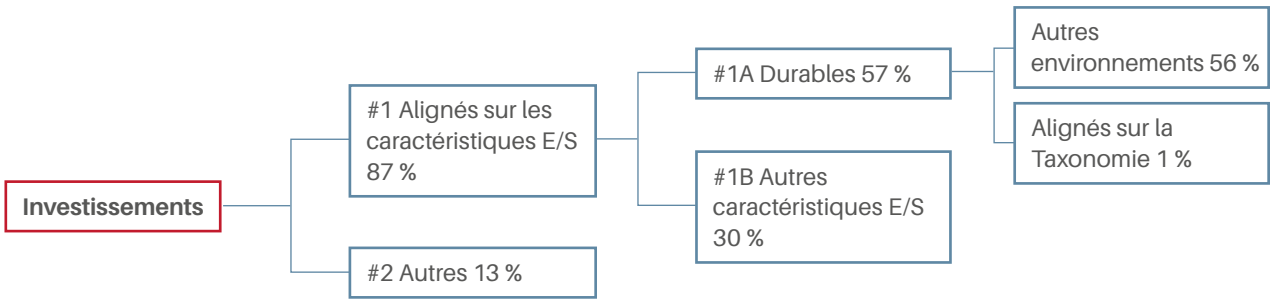
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.**

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Rivas Futura	Commerce	9,49 %	Espagne
Vistahermosa	Commerce	7,38 %	Espagne
DE - Hamburg, Frankenstraße 18-20 (Frankenquai)	Bureau	4,71 %	Allemagne
Massy - Le Gaia	Bureau	4,29 %	France
DE - Köln, Erna-Scheffler-Straße 1 (KölnCubus)	Bureau	4,12 %	Allemagne
Pamplona, P.C. Galaria - La Morea	Commerce	3,66 %	Espagne
Lyon - Le Bonnel	Bureau	3,52 %	France
DE - Köln, Mevissenstraße 1-3 (Grand SLAM)	Bureau	3,52 %	Allemagne
Bordeaux - Plaza 1	Bureau	3,37 %	France
Marseille - La Canebière	Bureau	3,33 %	France
Nantes - Atlantica	Bureau	3,31 %	France
Massy - Hélios	Bureau	3,21 %	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	2,86 %	France
Suresnes - Gambetta	Bureau	2,05 %	France
Toulouse - Daturas	Bureau	1,96 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Sur la période 2025, la SCPI a réalisé 57 % d'investissements durables.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La part des investissements du fonds **alignés sur les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **87 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **57 %** ;
  - actifs équipés d'équipements hydro-économes : **19 %** ;
  - actifs alignés sur les accords de Paris : **37 %**.
  - actifs alignés sur la taxonomie objectif Limitation : **1 %**.
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **30 %**.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- actifs immobiliers en Europe : bureau, logistique, commerce et parking.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE[1] ?

La part d'investissements durables alignée sur la taxonomie européenne est de 1 %.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE[1] ?

- ☐ Oui
  - ☐ Dans le gaz fossile
  - ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

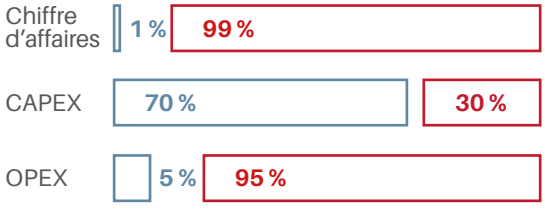
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CAPEX) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OPEX) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

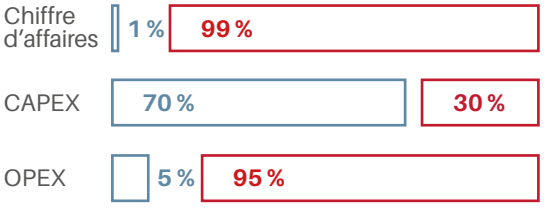
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxonomie, **obligations souveraines incluses***



Alignement des investissements sur la taxonomie, **hors obligations souveraines***



☐ Alignés sur la taxonomie : nucléaire
☐ Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements.
(*) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental aligné sur la taxonomie européenne est de 1 %. Au 31 décembre 2025, deux actifs étaient issus du top 15 % des bâtiments français les plus performants énergétiquement et avaient un niveau d'exposition à un ou plusieurs aléas climatiques faible.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie de l'UE ?

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie européenne est de **56 %**.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- mise en place de systèmes de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- à l'acquisition, réalisation d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

4 ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôle permanent, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent** (**deuxième niveau**) est opéré par le RCCI, qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel** (**troisième niveau**) est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

5 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE clos le 31 décembre 2025.

Durant l'exercice 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner notamment les investissements et les arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché secondaire des parts.
Le 19 mars 2026, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2025, et de résolutions pour la présente Assemblée Générale.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

À l'instar des différents marchés immobiliers, les SCPI traversent des zones de turbulences depuis trois ans.
Lorsque nous écrivons ces lignes, en avril 2026, la dynamique positive observée en 2025 pourrait être contrariée par le conflit au Moyen-Orient et ses répercussions sur l'économie mondiale (croissance économique moindre, reprise de l'inflation, relèvement des taux directeurs…).

☐ Collecte de capitaux

Les souscriptions de parts de nouveaux associés, encore très faibles en 2025 (0,5 M€) ont été entièrement compensées par des retraits.

Le fonds de remboursement, dont le principe avait été voté lors de l'Assemblée Générale de juin 2025, a été doté et a permis en 2025 à 133 associés d'en bénéficier pour un montant total de 1,3 M€.
Rappelons que ce mécanisme vise en priorité les associés qui souhaitent vendre leurs parts pour un besoin impérieux et qu'il était ainsi volontairement limité à 137 parts par opération, soit environ 19 500 €, et par associé.
Ce fonds, limité à 2 M€, a été alimenté avec des fonds disponibles provenant des cessions d'actifs.

Au 31 décembre, les parts en attente de retrait s'élèvent à 3,7 % de la capitalisation de notre SCPI (à comparer à 3,1 % pour l'ensemble des SCPI), ce qui représente de l'ordre de 12 M€ de souscriptions.

Si ce pourcentage est supérieur au marché, il faut noter que, d'une part, il est stable par rapport à 2024, et que, d'autre part, les mouvements de retraits de parts relèvent bien souvent de logiques patrimoniales ou financières et ne traduisent pas forcément une défiance vis-à-vis de notre SCPI.

À cette même date, le prix de souscription en vigueur (175 €) est inférieur de 4,4 % à la valeur de reconstitution par part, et demeure dans la fourchette réglementaire (il doit évoluer dans une fourchette de + ou - 10 % par rapport à cette valeur). Il n'a pas été modifié durant l'exercice.

☐ Arbitrages et investissements

Un actif de trois cellules de commerce a été défensivement arbitré durant l'exercice, pour un montant de 5,3 M€ et une moins-value nette de 0,5 M€.
Nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

Nous prenons également acte de la distribution éventuelle de plus-value proposée dans les résolutions ordinaires. Au regard de la réserve de plus-values négative au 31 décembre 2025 (-1,4 M€), il faudra donc apurer ce chiffre négatif par un prélèvement comptable sur le poste Prime d'émission (également prévu dans les résolutions ordinaires) et céder d'autres actifs en plus-value.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice, la quasi-absence de collecte et les conditions de marché n'ayant pas permis d'identifier des opportunités relutives, y compris par recours à l'endettement. À la clôture de l'exercice, notre SCPI reste néanmoins en surinvestissement, pour 27,5 M€, soit 10 % de la capitalisation.

Par ailleurs, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire souscrit pour un montant de 25 M€, ce qui se traduit par un ratio d'endettement raisonnable de 9,4 %, pour un maximum autorisé par l'Assemblée Générale de 25 %, soit un montant plafond de l'ordre de 62 M€. Une augmentation de l'endettement ne saurait être envisagée en l'absence de différentiel de levier favorable entre les capitaux empruntés et les actifs ciblés. Concernant nos lignes de crédit en cours, elles doivent être renégociées avant la fin de l'année ; les taux et les garanties demandées sont en forte augmentation.

☐ Valeur du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 19 mars 2026, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2025 par CUSHMAN & WAKEFIELD, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution calculées et publiées par la Société de gestion.

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise du patrimoine avoisine 260 M€, en baisse de 1 % (en excluant la vente de l'exercice) par rapport à 2024. Cette baisse est à relativiser dans un contexte encore marqué par des conditions de marché peu favorables.

Notre SCPI bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable »), qui implique la mise en œuvre d'audits et de plans d'action qui génèrent des investissements pour la SCPI.

Néanmoins, cette démarche vise à préserver la valeur du patrimoine sur le long terme, en limitant l'exposition aux actifs susceptibles de perdre en attractivité ou en valeur du fait de leur inadéquation avec les normes environnementales, en répondant aux attentes des distributeurs, et en renforçant l'attractivité globale de la SCPI dans un marché toujours plus sélectif.

Enfin, rappelons que la stratégie d'investissement de notre SCPI cible désormais, de manière diversifiée, tout type d'actif immobilier. Notre patrimoine est encore majoritairement investi en bureaux (69 %), mais nous visons à horizon 2 ans maintenant au moins 3 classes d'actifs pesant chacune moins de 50 % de sa valeur totale.

☐ Gestion immobilière

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre société.
La Société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

L'activité locative est restée très active, avec environ 10 600 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année : 5 336 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 5 297 m² de renouvellements sécurisés.
Le différentiel entre libérations et locations est cependant fortement négatif de près de 7 400 m². Cinq locaux, qui représentent la moitié des surfaces vacantes et 7 % de la surface de notre patrimoine, constituent l'enjeu locatif de notre SCPI.

De fait, en annuel, nous constatons une contraction du taux d'occupation financier qui s'est établi à 86,3 % (versus 89,9 % en 2024 et 90,4 % en 2023).

La dégradation des indicateurs d'occupation s'inscrit dans un marché locatif de bureaux en net repli par rapport à la moyenne post-Covid et où les mesures d'accompagnement (franchises de loyers par exemple) peuvent atteindre 30 %.

Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces questions et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer sensiblement le taux d'occupation de notre patrimoine.

Au cours de l'exercice 2025, 573 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 232 k€ en 2024. Par ailleurs, de gros travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat. Les principaux représentent un montant de 0,6 M€.

☐ Résultat et distribution

Les comptes sociaux d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE qui vous sont présentés, après vérification et audit du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil de surveillance.
Le résultat s'établit à 13,3 M€, en diminution de 8 % (-1,2 M€) par rapport à l'exercice précédent. Globalement, les produits de l'année ont été affectés par une baisse comparable des produits locatifs.
Par ailleurs, les taux d'intérêt, moins élevés, ont eu un impact négatif de -115 k€ par rapport à 2024 sur les produits financiers.

La distribution arrêtée à 9,00 € par part, issue uniquement de l'exploitation, est identique à 2024. Elle peut être mise en perspective avec un résultat corrigé de 8,55 € par part (calculé sur un nombre de parts annuel en jouissance).
Après affectation du résultat soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 4,43 € par part, soit un niveau encore confortable de près de six mois de distribution au rythme actuel.

Le taux de distribution 2025 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix de souscription au 1er janvier) s'élève à 5,41 %. Ce taux est présenté avant imposition à la source des revenus perçus sur les actifs situés en Espagne et en Allemagne.
À noter que désormais la publication d'un taux de distribution doit s'accompagner obligatoirement d'un nouvel indicateur, la performance globale annuelle (PGA), qui somme le taux de distribution et la variation annuelle du prix de souscription.
Pour 2025, cet indicateur s'établit à 5,41 % (le prix de souscription d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE n'a pas été modifié durant l'année). Il est supérieur aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %).

L'objectif 2026 prévoit une distribution prudente proche de 9 € par part. Sur ce sujet, il faut souligner que l'Autorité des marchés financiers a précisé que toute information sur des « performances anticipées » ne peut être réalisée que sur un « horizon temporel cohérent avec l'horizon d'investissement recommandé du fonds ». Par conséquent, pour des SCPI ayant généralement une période de placement recommandée de plusieurs années, la diffusion par la Société de gestion d'un objectif de distribution sur un exercice n'est plus possible.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 665 178 € HT, soit 8,7 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

Conseil de surveillance

Il convient de relever que parmi les 5 membres du Conseil de surveillance dont le mandat arrive à échéance, 3 se représentent.
La Société de gestion n'a par ailleurs enregistré aucune autre candidature.

Assemblée Générale Extraordinaire – évolution réglementaire

Postérieurement à la réunion du Conseil de surveillance du 19 mars 2026, la Société de gestion nous a informés de son intention de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution complémentaire relative aux outils de gestion de la liquidité, en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et la position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement.
Le Conseil prend acte de cette évolution réglementaire, qui s'inscrit dans un objectif de renforcement des outils de gestion de la liquidité.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.
Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Philippe RICHON

6 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la Société Civile
de Placement Immobilier AEW OPPORTUNITÉS EUROPE,
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier AEW OPPORTUNITÉS EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les paragraphes « valeur vénale des immeubles locatifs et valorisation des titres de participations détenues » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce sont incomplètes et n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

☐ Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

☐ Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 1er juin 2026
Le Commissaire aux comptes
DELOITTE & ASSOCIÉS
Sylvain GIRAUD

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés

SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE
Société Civile de Placement Immobilier
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de gestion AEW

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la Société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :

- pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription représentant 10 % hors taxe du prix de souscription, prime d'émission incluse.
  Au titre de l'exercice 2025, le montant imputé sur la prime d'émission s'élève à 49 819 € ;
- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission représentant 8,70 % hors taxe du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
  Au titre de l'exercice 2025, le montant comptabilisé en charges s'élève à 1 665 178 € ;
- pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,50 % hors taxe du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
  Au titre de l'exercice 2025, le montant facturé s'élève à 133 750 €.

Paris-La Défense, le 1er juin 2026
Le Commissaire aux comptes
DELOITTE & ASSOCIÉS
Sylvain GIRAUD

7 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 24 JUIN 2026

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2025.

2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.

3 Prélèvement sur la prime d'émission afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau.

4 Prélèvement sur la prime d'émission afin d'apurer le compte des plus ou moins-value de cession.

5 Distribution au titre des plus-values immobilières.

6 Lecture du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et approbation desdites conventions.

7 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2025.

8 Quitus à la Société de gestion.

9 Nomination de membres du Conseil de surveillance.

10 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

11 Modification de l'article 9.4 des statuts relatif au fonds de remboursement.

LES RÉSOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve tels qu'ils lui sont présentés les comptes annuels de l'exercice 2025.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 13 354 478,49 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 7 570 982,37 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 0 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 20 925 460,86 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 14 039 106,75 € ;
- au report à nouveau, une somme de 6 886 354,11 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 9,00 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2026, d'un montant de 4,43 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion, à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, d'un montant de 1 450 233,69 €, et ce afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2025 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

Prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 0 €, soit 0 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 5e résolution de l'Assemblée Générale du 20 juin 2025 ;

Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, **autorise** la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.
Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2027 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. Elle en approuve les conclusions et les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2025 à la somme de 155 361 200 €.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 5), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Institution de Prévoyance Banque Populaire, représentée par M. Emmanuel LAVENTURE (R)			
M. Jérôme JUDLIN (R)			
M. Olivier KIMMEL (R)			

(R) : Candidat en renouvellement

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

☐ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et compte tenu de la position de l'Autorité des marchés financiers selon laquelle les SCPI prévoyant un fonds de remboursement (doté ou non) doivent disposer de deux outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par la « directive européenne AIFM 2 », décide de modifier l'article 9.4 des statuts relatif au fonds de remboursement en ajoutant un paragraphe comme suit :

« ARTICLE 9 - RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ - FONDS DE REMBOURSEMENT
(...)
9.4 Fonds de remboursement
(...)

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- ***la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;***
- ***le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.*** »

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

☐ 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 SCPI n° 25-20 en date du 16 décembre 2025.

AEW

☐ Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date 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
Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

agencezebra.com - Crédits photos : AEW.